



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير التقنيات الحضرية



الموضوع:

اشكالية استدامة السكن الجماعي [حالة مدينة أم البواقي]

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدن والتنمية المستدامة.

إشراف الأستاذة:

— دحدوح فطيمة .

إعداد الطالبتين:

- بوحزام وفاء .

- شاوش حكيمة.

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا

جامعة أم البواقي

الأستاذ: قادري توفيق

مشرفا

جامعة أم البواقي

الأستاذة: دحدوح فطيمة

مناقشا

جامعة أم البواقي

الأستاذ: غزال عماد

السنة الجامعية: 2015/2014

شكر وتقدير.

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد و الشكر لله تعالى على توفيقه لنا لإتمام هذا العمل

كما نتقدم بالشكر الكبير للأستاذة " دحدوح فطيمة " التي لم تبخل علينا

بتوجيهاتها وإرشاداتها التي ساهمت بشكل كبير في إنجاز هذا العمل

المتواضع

كما نتوجه بجزيل الشكر إلى معهد تسيير التقنيات الحضرية وكل المؤسسات

والهيئات العمومية التي ساهمت في هذا العمل من خلال تسهيل كل الإجراءات

وتقديم المعلومات والوثائق المتعلقة بدراسة حي العربي بن مهدي في ولاية

أم البواقي.

كما نشكر كل من ساعدنا من قريب وبعيد ولو بكلمة تشجيعية وخاصة :

دغار لامية و امزيان زكية

والله ولي التوفيق.

إهداء

« ري اشرح لي صدري ويسر لي أمري وأحلل عقدة من لساني يفقهوا قولي »

إلى التي تخشع الأحاسيس لذكرها و ترجف كبدي كلما ابتعدت عنها إلى مصدر الهامي و روح فؤادي
أمي أمي أمي يحفظها الله لي.

إلى من سخر جهوده من أجل تعليمي أبي أطل الله في عمره.

إلى اللذين لا أستطيع العيش إلا بهم و معهم إلى من تكتمل سعادتي بوجودهم أخواني و إخواني
و أبنائهم الأعزاء

إلى زوج أختي الذي اكن له كل التقدير و الاحترام.

إلى أعمامي و أخوالي و عماتي و خالاتي الى من تربطني بهم قرابة الدم و كل الأهل و الأقارب.

إلى الذين شاركوني أفراحي و أحزاني وكانوا معي في السراء و الضراء إلى جميع صديقاتي العزيزات.

إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل المتواضع و لو بكلمة تشجيعية.

إلى التي لم تبخل علينا بنصائحها و توجيهاتها الأستاذة المشرفة دحدوح فطيمة.

إلى كل طلبة و أساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية.

إلى من سعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي أهدي ثمة جهدي.

وفاء

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله ومهما حمدناه فلن نستوفي حمده

إلى المدرسة التي أعدتني ومن رحيق الحنان أروضتني وعلى دين الإسلام ربنتي علمتني الصبر وأن
أحمد الله في كل الظروف إليك أُمي الغالية

إليكم إخواني إليك أبي الغالي الذي تعب من أجلي وساعدني من أجل نجاحي

إليك أستاذتي "دحدوح فطيمة" الشكر الكبير على مجهودك معنا فلقد كنت بمثابة الأخت فلن أنسى
فضلك علينا وتوجيهاتك الثمينة.

إلى من قاسمتني حلو الحياة ومرها أختي "لمياء" إليك خطيبي جمال الذي ساندني طيلة المشوار من
أجل مواصلة دراستي

إليك زميلتي وصديقتي في الجامعة "وفاء" وإلى كل زميلاتي وأساتذتي في الجامعة وفي معهد تسيير
التقنيات الحضرية وإلى كل من علمني حرفاً

وأختم كلامي بحمد الله الذي منحنا نعمة العلم والبصيرة ونرجو منه التوفيق في هذا العمل وفي
مستقبلنا إنشاءً الله.

حكيمة

الفصل التمهيدي

مقدمة عامة:

أصبح "مفهوم السكن في منظور التنمية المستدامة يتعدى معنى المأوى المجرد بمواصفاته التخطيطية و النوعية، ليمتد إلى الاهتمام براحة الإنسان و صحته، و تمكينه من ممارسة الأنشطة العمومية و الجماعية، و استعمال التجهيزات و استهلاك الخدمات، وتعزيز التلاحم الاجتماعي و حماية البيئة، مما جعله محل اهتمام الحكومات و الدول، فالحصول على مسكن هو ضمان للكرامة وحق المواطنة ، لكن إنتاجه لا يزال في صميم الرهانات الاجتماعية و الاقتصادية الكبرى بالجزائر.

والجزائر على غرار باقي دول العالم أعطت اهتمام لهذا القطاع من خلال توفير أكبر عدد من السكنات ، حيث انتهجت لذلك سياسات متنوعة أهمها سياسة السكن الجماعي ، مسخرة كل الإمكانيات المادية و البشرية ونظرا لغياب مختلف التهيئات المرفقة بالسكنات فالنتيجة منتوج عمراني مشوه وأحياء سكنية لا تؤمن الكثير من شروط الحياة ، ومع قدم حظيرة السكن و تأثير الزمن والممارسات الاجتماعية ، فان أحياءنا الآن في أشد الحاجة إلى المعالجة العلمية النظرية و الميدانية وفق مبادئ التنمية المستدامة

فمن إحدى مدن الجزائر التي تعاني من هذه المشاكل مدينة أم البواقي، التي بالرغم من حداثة نشأتها وترقيتها إلى مصاف الولايات عام 1974 إلا أنها تعاني من تدهور على مستوى الأحياء بالرغم من الإمكانيات التي تزخر بها المنطقة ، فهي تحتاج إلى تدخلات نوعية أكثر منها كمية ، تدخلات تستجيب لمؤشرات ومعايير استدامة السكن و خاصة السكنات الجماعية.

ومن أجل تحقيق هذا الهدف ومحاولة الوصول إلى استدامة السكنات الجماعية ولمعالجة الموضوع معالجة شاملة تناول هذا البحث الإجابة عن بعض التساؤلات التي تتمحور حول إشكالية استدامة السكن الجماعي على مستوى أحياء مدينة أم البواقي وتصور بعض الاقتراحات والتوصيات التي من شأنها وضع سياسة عمرانية تراعي جميع أبعاد التنمية المستدامة الاقتصادية والاجتماعية للمدينة وقد تم عرض موضوع البحث من خلال التنظيم التالي:

الجزء الأول: "الإطار النظري " :

وهو مرحلة الإطلاع على بعض المراجع والدراسات التي تخدم موضوع البحث الذي نحن بصدد إنجازه وتتمثل هذه المراجع في الكتب ومذكرات التخرج ورسائل الماجستير وبعض المقالات والمواقع على شبكة الانترنت وكل ما يتعلق بموضوع الدراسة وهذا لتكوين صورة عملية شاملة عن موضوع الدراسة كما يتضمن عرض للخلفية النظرية للبحث وقد تم عرض ذلك الجزء من خلال ثلاثة فصول و بيانهم كالاتي :

الفصل التمهيدي: مدخل عام

والمتمثل في المقدمة وطرح الإشكالية بحيث حاولنا تقديم الموضوع وإثارة الإشكالية وتحديد الأهداف والمنهج المتبع في الدراسة والتحليل وكذلك تحديد الفرضية ومجال الدراسة.

الفصل الأول: مفاهيم عامة

حيث قمنا بتحديد وحصر المفاهيم المتعلقة بموضوع دراستنا في مبحثين:

- 1- مفاهيم حول السكن
- 2- مفاهيم حول التنمية المستدامة

الفصل الثاني: واقع السكن الجماعي في الجزائر

حيث تم التركيز على مبحثين :

- 1- سياسة السكن في الجزائر
- 2- المتدخلين الرئيسيين في عملية انتاج السكن الجماعي

الفصل الثالث : معايير و واقع السكن المستدام

حيث تناولنا في مبحثين :

- 1- الاستدامة و السكن .
- 2- مثال عن تطبيق التنمية المستدامة في مدينة لندن.

الجزء الثاني: "الإطار التطبيقي"

وتعد هذه المرحلة من أصعب مراحل بحثنا هذا حيث تم التعامل مع المجال بصورة مباشرة وذلك بجمع المعطيات والمعلومات حول الموضوع ، وقد قمنا خلال هذه الدراسة بالاتصال بمختلف المصالح التقنية والإدارية المختلفة للولاية والبلدية باعتبارها مصادر رسمية وذلك لجمع المعلومات الموجودة على مستوى هذه المصالح ، و هي أصعب وأطول مرحلة لما لها من أهمية كبيرة في فهم وإيجاد معلومات غير متوفرة لدى المصالح الإدارية حيث قمنا باستعمال عدة طرق للحصول على المعلومات أين اعتمدنا على عقود إيجار السكان و استثمار معلومات موجهة للسكان و المقابلة الشخصية بالإضافة للخرجات الميدانية و ذلك لغياب معلومات تخص كل الجوانب المتعلقة بحي العربي بن مهيدي بأم البواقي على مستوى الإدارات و المصالح المختصة حيث تم عرض هذا الجزء في فصل كما يلي :

الفصل الرابع : التحليل الفيزيائي و المجالي لحى العربي بن مهدي

أين قسمناه إلى مبحثين :

1- دراسة تحليلية لحى العربي بن مهدي

2- النتائج و المشاكل المتوصل إليها من خلال البحث و الاقتراحات.

• الإشكالية:

يعتبر السكن من أساسيات تكوين المدن و تطورها وهو من أهم الوظائف التي تؤديها المدينة وتعد الجزائر إحدى دول العالم التي تسعى إلى توفير المجال السكني يتمشى مع احتياجات المواطن المختلفة و كذا نمط معيشتة و عاداته و تقاليده ، الأمر الذي جعل هذا التفاوت بين المجال المصمم و احتياجات المستعمل يظهر عبر مختلف الأحياء السكنية الجماعية و مع تزايد الطلب على السكن صار العمل على سد العجز المسجل بشتى الطرق و الوسائل المتاحة أولوية أساسية فالتفكير كان منصب على العدد الكم على حساب نوعية و مجاله الخارجي، حيث اعتمدت الجزائر على سياسة سكنية خاصة منذ الاستقلال أدت إلى ظهور تجمعات سكنية متنوعة و مختلفة أغلبها لم تطبق فيها أبعاد و مبادئ التنمية المستدامة حيث كان الهدف الوحيد لهذه البرامج القضاء على أزمة الطلب المتزايد للسكن.

و تعتبر مدينة ام البواقي إحدى المدن الجزائرية التي استفادت من البرامج السكنية التي أقرتها الدولة، حيث أنجزت عدة مشاريع في هذا المجال مما جعلنا نهتم بالموضوع و نطرح التساؤل الرئيسي التالي:

ما هو واقع السكن الجماعي في الجزائر و ما مدى تطبيقه لمبادئ التنمية المستدامة ؟

و بناء على هذا التساؤل نطرح عدة تساؤلات فرعية وهي:

✗ ما هو السكن و أنواعه و ماذا نقصد بالتنمية المستدامة ؟

✗ ما هو واقع السكن الجماعي في الجزائر و السياسة السكنية المعتمدة ؟

✗ ماهية المعايير المعتمدة لاستدامة السكن و مدى تطبيقها في الجزائر ؟

• الفرضيات:

من خلال ما سبق يمكن إدراج الفرضيات التالية:

✗ جاءت محاولة السكن في الجزائر للقضاء على أزمة السكن دون الاهتمام بالمعايير الأخرى.

✗ وجود محاولات جادة للتهيئة و التسيير المستدام دون تفعيل الجوانب القانونية و تطبيق عقوبات صارمة في مجال استدامة السكن.

• أسباب اختيار الموضوع:

- ✗ يعتبر الموضوع بالغ الأهمية على المستوى الوطني في ظل التغيرات و الرهانات التي تمر بها البلاد و تداخل كل من القطاعات و المستثمرين و الفاعلين في إنتاج السكن.
- ✗ الموضوع يعالج كيفية تحسين الحياة داخلا لأحياء السكنية الجماعية و بالتالي تحقيق الرفاهية و الجودة في الحياة داخل المدينة.
- ✗ معرفة مدى تطبيق مبادئ التنمية المستدامة للسكن الجماعي في الجزائر.

• سبب اختيار منطقة الدراسة (حي العربي بن مهيدي):

قمنا باختيار هذا الحي كونه يعتبر حي جماعي يعاني العديد من المشاكل المتداخلة تخص التخطيط و التهيئة و كذا التسيير بالرغم من موقعه الهام بتواجده بمحاذاة الجامعة وبالتالي فهو يخدم الموضوع بشكل كبير ويتماشي مع أهداف الدراسة حتى نتمكن من تدعيم الدراسة باعتباره عينة تعكس الواقع المزري الذي تشهده معظم الأحياء الجماعية للمدينة و التوصل إلى عد و إحصاء المشاكل التي يعاني منها لتدارك الوضعية و تقديم الاقتراحات في إطار تطبيق مبادئ التنمية المستدامة.

• أهداف البحث:

الهدف تسليط الضوء على الوضعية المعاشة داخل الأحياء السكنية الجماعية من اجل الارتقاء بها و تحسينها في إطار أبعاد التنمية المستدامة من خلال دراسة و تحليل وضعية السكن ، النشاطات ، الخدمات العامة ، الطرقات.... الخ .

لتحقيق الأهداف التالية:

- تطبيق أبعاد التنمية المستدامة على مستوى الأحياء الجماعية .
- إعطاء حي العربي بن مهيدي مكانة و أهمية في المدينة نظرا لموقعه الهام .

المنهجية المتبعة في إنجاز البحث.

المنهج هو الطريقة التي يختارها الباحث لدراسة موضوع ما ، من اجل الوصول إلى نتائج عامة أو كشف حقيقة مجهولة أو البرهنة على صحة حقيقة معلومة وقد اعتمدنا على المنهج الوصفي و التحليلي والمنهج الاستقرائي اللذان يمكننا من الاطلاع على الوضع الراهن للحي والإحاطة بمعظم مكوناته الأساسية.

-المنهج الوصفي التحليلي : يتضمن هذا المنهج عددا من الأساليب الفرعية مثل المسوح الاجتماعية ودراسات الحالات ، والتطورات الميدانية وغيرها؛

-المنهج الاستقرائي : الذي يعتمد على استعراض الدراسات النظرية لمعرفة الحقائق؛

-المنهج التطبيقي : لتحديد المجتمع البحثي وإجراء الدراسة التطبيقية والتحقيق الميداني.

• أدوات جمع البيانات المستخدمة في الدراسة:

عمليا لا يوجد هناك فصل بين أدوات البحث العلمي التي تعتبر وسائل متكاملة لأداء دور أساسي في البحث والمتمثل في جمع البيانات بصفة موضوعية فلا يمكن في هذه المواضيع الاستغناء عن أية أداة من أدوات البحث الأساسية كالملاحظة والمقابلة والاستمارة كما لا يمكن اكتمال دور أحدهما دون الأخرى والقيمة الموضوعية لنتائج البحث تعتمد على طبيعة التقنية والأداة المستعملة في جمع البيانات انطلاقا من موضوع الدراسة التي بدورها تستوجب الأدوات التالية:

الملاحظة : إستخدمنا الملاحظة في بحثنا نظرا للدور الفعال لهذه الأداة فمن خلال الزيارات المتعددة لميدان الدراسة على الصعيد العمراني والاجتماعي والثقافي والاقتصادي والجمالي كان من الضروري ملاحظة مجال الدراسة من خلال تخطيطه وتهيئته و تسييره.

إن الملاحظة التي اعتمدنا عليها هي الملاحظة المباشرة والواقعية والتي بدورها مكنتنا من إدراك وفهم ومعرفة حقيقة الوضع والحصول على معلومات عامة حول وضعية وحالة السكان والمساكن في إطار محيط الإسكان المشترك كما لاحظنا سلوكيات الأفراد وردود أفعالهم بالإضافة إلى بعض المواقف والمعاملات المختلفة التي تدور بينهم.

كما اعتمدنا في دراستنا على الاستمارة الموجهة للسكان مع إجراء الحوار اللفظي المباشر مع المبحوثين:بحضور بعض أفراد الأسرة واستطلاع رأي السكان؛

-المقابلة الخاصة بالمسؤولين : حيث قمنا بمقابلة العديد من المسؤولين المختصين في مجال السكن والهندسة المعمارية والمخططين العمرانيين والمختصين في الجوانب الاجتماعية العمرانية؛

• **الاستمارة :** لقد صممت هذه الأداة بطريقة تناسب مجتمع البحث وتم طرح أسئلة الاستمارة و الذي بلغ عددها 35 سؤالا وهي أسئلة محددة ودقيقة تطرح بصورة مباشرة على المبحوثين وتسجل إجابات لحظية على الاستمارة التي تم اختيارها عن طريق عينة عشوائية (10% من عدد السكان)وحاولنا قدر الإمكان فتح المجال وحرية الحوار مع المبحوثين لجمع المزيد من المعلومات ولتفادي الفهم

الخاطئ للأشياء وذلك بتجربة ميدانية للتأكد من صلاحيتها في جمع البيانات المطلوبة وقد ملئت 40 استمارة أمام المساكن و 50 وزعت بمتوسطة جبايلي أحمد و 20 وزعت بالمتاجر التابعة للحي ، و العدد الذي تم استرجاعه بلغ 98 استمارة بسبب ضياع الباقي ، حيث قدرت مدة تحضير وتوزيع و دراسة هذه الاستمارة ثلاثة اشهر (من شهر افريل 2015 الى جوان 2015).

• أدوات التحليل: (الوثائق، الخرائط، المراجع)

كما اعتمدنا في البحث على بعض الوثائق والسجلات والخرائط والمراجع...، والتي كانت مصدر لجملة من البيانات والمعلومات حيث قمنا بالإطلاع على عدة وثائق إحصائية ب مديرية السكن والتجهيزات العمومية ، مديرية البناء والتعمير، مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية وديوان الترقية والتسيير العقاري ، كما تم الإطلاع على عقود إيجار لسكان الحي.

المفصل الأول

مفاهيم عامة

● تمهيد

المبحث الأول : مفاهيم حول السكن

I- المفاهيم

1. التخطيط السكني
2. الأحياء السكنية
3. المجمعات السكنية
4. المبانى الجماعية
5. السكن الجماعي
6. المبنى
7. الإنتاج
8. إنتاج السكن
9. السكن
10. المسكن
11. الإسكان
12. السياسة السكنية

II- السكن الجماعي في الجزائر و أدواته

1. السكن الجماعي الاجتماعي
2. السكن الترقوي
3. السكن التساهمي
4. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

5. مخطط شغل الأراضي

-III احتياجات الإنسان الأساسية وعلاقتها بالسكن

- الاحتياجات البشرية الأساسية

المبحث الثاني مفاهيم حول التنمية المستدامة

-I المفاهيم

1. التنمية المستدامة

2. التخطيط المستدام

3. التخطيط العمراني المستدام

4. المدينة المستدامة

5. المجتمعات العمرانية المستدامة

6. المسكن المستدام

-II أهداف التنمية المستدامة

-III شروط التنمية المستدامة

-IV أبعاد التنمية المستدامة

• خلاصة

تمهيد:

هذا الفصل عبارة عن مجموعة من المفاهيم التي تتعلق بموضوع السكن الجماعي والتنمية المستدامة حيث تركّز اهتمامنا على إعطاء المعلومات النظرية لهذا الموضوع ، و قد حرصنا أن تكون المعلومات المقدمة ضمن هذا الفصل شاملة و مرتبطة مباشرة بالجوانب المتعلقة بالموضوع .

حيث قسمنا الفصل إلى مبحثين ، المبحث الأول تناول مفاهيم حول السكن من خلال التعريف لبعض المفاهيم و المصطلحات بعد ذلك بدأنا نتعمق في المفاهيم المتعلقة بالسكن الجماعي ، أما المبحث الثاني فتناولنا بعض المفاهيم و المصطلحات المتعلقة بالتنمية المستدامة.

المبحث الأول : مفاهيم حول السكن

I- مفاهيم:

1-التخطيط السكني¹:

يتخذ التخطيط السكني عدة أشكال و مفاهيم وقد تختلف باختلاف الأبعاد التي تأخذها أي سياسة اقتصادية كانت أو اجتماعية غير أن المفهوم الشامل للتخطيط السكني يكمن في تبني سياسة مفصلة بتوفير السكنات للمواطنين في شكل برامج و مشروعات و الجدير بالذكر أن التخطيط بمفهومه الشامل يركز على العناصر التالية:

- أ. التخطيط الاجتماعي: يشمل على مجالات السكن و تخطيط الخدمات و المرافق العامة و الصحة.
- ب. التخطيط الاقتصادي: و يركز على النشاط الاقتصادي، الزراعي، السياحي و غيرها من الأنشطة الاقتصادية الأخرى.
- ج. التخطيط الفيزيائي: وهو عبارة عن التجسيد الحي للتخطيط الاجتماعي و الاقتصادي و هو ما يسمى بالتخطيط المكاني و العمراني.

2-الأحياء السكنية:

هي عبارة عن مجمعات عمرانية (أحياء سكنية) دورها الأساسي الإسكان، فهي تحتوي على وحدات سكنية ذات نمط فردي أو جماعي أو نصف جماعي، تقع ضمن نسيج حضري معين، تشتمل على مباني ومرافق وتجهيزات هدفها هو تلبية كل مقومات الحياة الاجتماعية، الاقتصادية والإدارية لسكانها حيث تجعلهم يشعرون بالانتماء، وبالالتزام والعمل لتحقيق الرفاهية السكنية ونمط الحياة الملائم.

(1)- حدوح فطيمة ، النمو الحضري وأزمة الإسكان، حالة مدينة أم البواقي ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير (2010)- (2011) ، جامعة العربي بن مهيدي – أم البواقي.

3-المجمعات السكنية¹:

هو تجمع مجموعة سكنات مبنية في ضواحي المدن الكبيرة و تستفيد من بعض التجهيزات الجماعية.

4-المباني الجماعية:

هي المنازل و البيوت الخاضعة للعمران الراسي.

5- السكن الجماعي²:

نعني به السكنات المقسمة إلى عدة سكنات مما ينتج عنه كثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد عكس السكن الفردي ، و يتميز السكن الجماعي عن غيره من أنواع السكن (النصف جماعي و الفردي) بارتفاع نسبة الفضاءات المشتركة من طرف السكان (ققص السلم ،بهو العمارات،أسطح العمارات) ، و كذلك يتميز بعدد الطوابق الذي يكون أكثر من اثنين (طابق+2 فأكثر).

6-المبنى:

البناية هي بيت أو أكثر من ذلك فهي بناية حضرية من عدة طوابق تستعمل عادة للسكن و للنشاطات.

7-الإنتاج³:

لقد كان المفكر الاقتصادي آدم سميث من أوائل من تطرق لمفهوم الإنتاج في كتابة ثروة الأمم حيث افترض أنه يمكن زيادة الإنتاج وخفض تكلفته عن طريق تحسين وسائل الإنتاج ،وتقسيم العمل وتنظيم التبادل التجاري ،ثم جاء عدد من الاقتصاديين وأضافوا إلى نظرية آدم سميث أن زيادة الإنتاج وخفض التكاليف مرهونان بحسن الاستغلال الأمثل للموارد الاقتصادية مما يؤدي إلى خفض أسعار المنتجات وزيادة الطلب عليها ،ومن ثم زيادة الدخل القومي.

8-إنتاج السكن⁴:

(1)- فايد البشير ، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة أو الشبه جافة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في

تسيير التقنيات الحضرية

(2)- فايد البشير ، مرجع سبق ذكره.

(3)- <http://search.tb.ask.com>

(4)- www.ministre de labitat.dz

الإنتاج هو تحويل ممتلكات معينة إلى ممتلكات أخرى قابلة للاستهلاك علما أن هذه الأخيرة يمكن أن تفيد في إنتاج آخر و بالإنتاج يقوم الفرد بإضافة قيمة لشيء ما.

وإنتاج العقار الموجه للسكن سواء عقار غير مبني قابل للتعمير يتحول إلى عقار قابل لبناء مساكن أو عقار مبني يسوق للاستخدام السكني فالتحويل الذي يعتبر لب عملية الإنتاج في هذه الحالة يخص الملكية عن طريق البيع أو أي نوع من المبادلات من المنتج إلى المستهلك.

9-السكن¹:

هو المحيط الذي تتوفر فيه شروط الحياة بصفة عامة أو هو نوع من تجمع المؤسسات الإنسانية في المجال الحضري عن طريق نسيج عمراني الذي يشكل بصفة أساسية الوظيفة العامة للمدينة، سواء كان يرتبط أو لا يرتبط بالوظائف الأخرى.

ويعرف السكن على أنه إسقاط و مرآة للمجتمع في الفضاء، فهو يعتبر مكان تبادل المنتوجات، الأفكار و الأحاسيس.

10-المسكن²:

هو البناء أو العمارة التي تعمل أساسا على توفير الحماية للإنسان ضد: الرياح ، البرد ، الشمس المطر ، الثلج ،الرطوبة، الحرارة، وكذا الضوضاء وبصفة عامة كل ما يؤذي الإنسان.

11-الإسكان³:

هو المجال المنظم و المسكون بالمجتمعات الإنسانية لتنمية إنتاجهم المادي و الثقافي و الذي يبنى في حدود الإسكان و هو ذو قيمة ممتعة له ثلاث وظائف إنتاجية و مجال العمل و مجال الحياة.

12-السياسة السكنية:

(1)-بوليف محمد أنور وإسماعيل تمرابت ، إنتاج السكن الاجتماعي بين الواقع ومبادئ التنمية المستدامة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية.

(2)- Rachid hamida 1989 p 1990

(3)- www.taougrite.yoo7.com .-

هي عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعات من طرف الدولة و الهدف الرئيسي منها يكمن في الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحدودة.

II-السكن الجماعي في الجزائر و أدواته :¹

1. السكن الجماعي الاجتماعي:

- أ. إن مفهوم السكن الاجتماعي الذي كان سابقا يسمى السكن الحضري المخطط استعمل أول مرة سنة 1973 عن طريق التعليم الوزاري المشتركة المتعلقة بالسكن و ميكانيزمات تمويله و التي حددت شروط التمويل و الخصائص الأساسية للسكن الاجتماعي تتمثل في:
 - ✓ السكنات منجزة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري
 - ✓ السكنات موجهة لذوي الدخل المحدود
 - ✓ سعر الكراء المطبق ينظم إداريا و ليس حسب الشروط الاقتصادية (سعر التكلفة طرق التمويل و نسب الفوائد المطبقة محددة و منخفضة).
- ب. يعرف السكن الاجتماعي على انه مجموعة من السكنات الموضوعات تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية على شكل إعانات يمكن إن تأخذ عدة أشكال مختلفة كالإعانات الاستثمارية التي تسمح بزيادة العرض و تخفيض الإيجار في القطاع كما تسمح بتخفيض دفعات السداد للحائزين و كذلك إعانات الأشخاص الممنوحة تحت شروط الدخل و التي تسمح بالحياسة على سكن بمراعاة مجهودان الأشخاص في مجال الادخار.
- ج. حسب المرسوم رقم 98-42 المؤرخ في 01فيفري 1998 فان السكن الاجتماعي الإيجاري هو كل مسكن ممول من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة.

(1) - فايد لبشير ، مرجع سبق ذكره.

الصورة رقم (1): تمثل السكن الاجتماعي الايجاري



المصدر : Mqreenvalleyuece.com

2. السكن الترقوي:

يقصد بالسكن الترقوي مجموعة من السكنات الجماعية أو نصف جماعية المخصصة للبيع و الإيجار باستعمال وسائل مبنية على أساس مستويات المرقى العقاري الذي يقوم بانجاز السكنات الموجهة للحياة على الملكية من طرف شخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية وفي الجزائر سنة 1986 تم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقوية عن طريق القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 تم المصادقة عليه و دخل حيز التنفيذ في فترة تميزت بظهور الأزمة الاقتصادية بسبب انخفاض الإيرادات البترولية و ظهور بؤادر لانتهااء الاقتصاد الاشتراكي و الجدير بالذكر أن هذا النص جاء ليملأ الفراغ القانوني الذي كان يسود منذ الاستقلال.

الصورة رقم (2): تمثل السكن الترقوي.



المصدر : Mqreenvalleyuece.com

3. السكن التساهمي:

هو سكن يتم انجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة و تسمى الإعانة للحصول على الملكية و ذلك يستهدف غرض السكن المدعوم ،أساسا طلبات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون هذه الإعانة من الدولة.

4. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:¹

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

حيث تم تحديد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 حول العمران والتهيئة والمرسوم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991.

5. مخطط شغل الأرض:²

هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية، ووسيلة لتخطيط المجال الحضري، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل، وكذا حقوق استخدام الأرض والبناء، وذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة

(1)-الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 52.

(2)- دحدوح فطيمة ، مرجع سبق ذكره.

حيث تم تحديد مخطط شغل الأرض في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 حول العمران والتهيئة و المرسوم رقم 91-187 المؤرخ في 28 ماي 1991.

III- احتياجات الإنسان الأساسية وعلاقتها بالسكن:

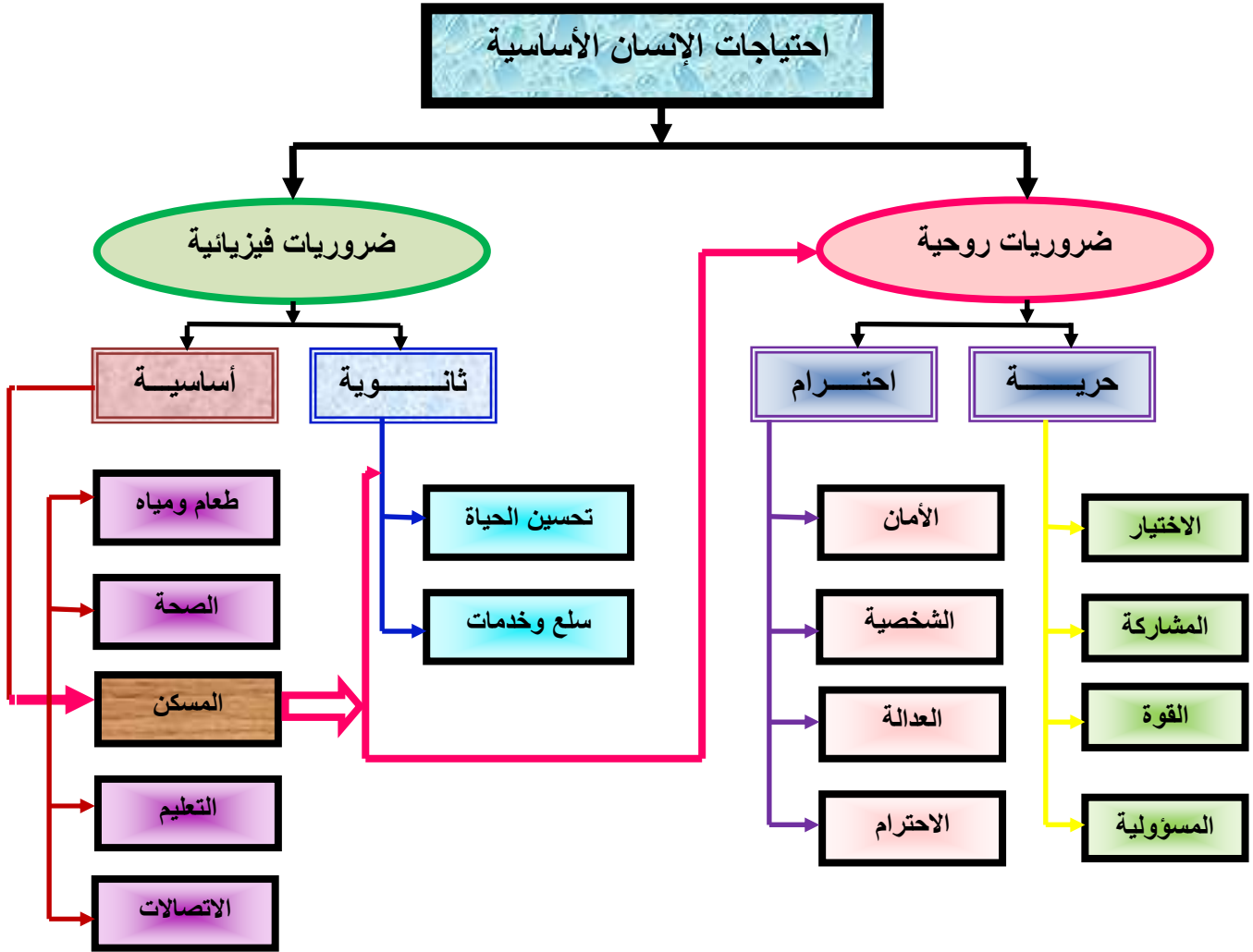
ⓧ الاحتياجات البشرية الأساسية:

لو توافرت للإنسان حاجاته الأساسية من الطعام والشراب والملبس والمأوى والخدمات الصحية والخدمات التعليمية فهذا مستوى الضرورة أو الكفاف, لكن لكي يرتفع الإنسان في سلم الإنسانية لابد وأن تشبع لديه مستويات أخرى من الاحتياجات. فهو ليس كائنًا بيولوجيًا فقط وإنما هو كائن سيكولوجي يتأمل وينفع...وتضايقه البيئة الحضرية المضطربة والخالية من النظام والانسجام والتوافق ويرتاح في وجوده كما هو موضح في الشكل 01 يمكن تلخيص تلك الاحتياجات إلى جزأين أساسيين هما الضروريات الفيزيائية والضروريات الروحية.

فالضروريات الفيزيائية تنقسم بدورها إلى رئيسية وثانوية, فالضروريات الثانوية تشمل على السبل المتعددة لوسائل الترفيه ومستوى السلع والخدمات التي يوفرها المجتمع للإنسان, حيث يندرج ضمن الضروريات الفيزيائية الرئيسية مكونات مختلفة وهي الطعام والماء والصحة والسكن والتعليم ووسائل الاتصال المختلفة, ومن هنا نلاحظ أن المسكن يأتي في الدرجة الرابعة من حيث ترتيب الضروريات الأساسية الفيزيائية للإنسان.

أما الضروريات الروحية فهي تؤثر وتتأثر بعادات وتقاليد وثقافات الإنسان وتنعكس على طبيعة تكوين المسكن.

الشكل رقم (1): يوضح احتياجات الإنسان الأساسية وعلاقة المسكن بالضروريات الفيزيائية والضروريات الروحية للإنسان.



المصدر : دحدوح فطيمة ، مرجع سبق ذكره.

المبحث الثاني: مفاهيم حول التنمية المستدامة

I- مفاهيم:

1. التنمية المستدامة:¹

هناك تنوع شديد في تعريفات التنمية المستدامة حيث يتجلى هذا التنوع بوضوح في كتاب "مستقبلنا المشترك" والذي سمي أيضا "تقرير برونتلاند" الذي أصبح الآن مهم للتنمية المستدامة حيث أن هذا الكتاب يحتوي على أربع تعريفات وهي:

- (1) التنمية المستدامة هي التنمية التي تلبي حاجيات الحاضر دون المساومة على قدرة الأجيال المقبلة في تلبية احتياجاتهم.
- (2) التنمية المستدامة هي التنمية القائمة على تشجيع أنماط استهلاكية ضمن حدود إمكانيات البيئة و بما يحقق التوازن بين الأهداف البيئية و الاقتصادية في العملية التنموية.
- (3) التنمية المستدامة هي عملية تغيير يكون فيها استغلال الموارد و توجيه الاستثمارات و سيرة التقدم الثقافي وتحول المؤسسات في انسياق مع الحاضر و المستقبل على حد السواء.
- (4) التنمية المستدامة هي نمط من التنمية هي نمط من التنمية يجمع بين الإنتاج و حماية الموارد و تعزيزها و يربطها سوية مع توفير أسباب العيش الملائمة بشكل عادل للجميع.

كما يعرف المشرع الجزائري التنمية المستدامة من خلال القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جوان 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة بأنها مفهوم يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية و اقتصادية قابلة للاستمرار و حماية البيئة، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجيات الأجيال الحاضرة و الأجيال المستقبلية.

2. التخطيط المستدام:²

يحدد التخطيط بوجه عام شكل التنمية المستقبلية ويعرف الاحتياجات ويعمل على تحقيقها ويحدد مدى قدرة المجتمعات على استمرارية الإنتاج وعلى إعادة إحياء نفسها، والتخطيط المستدام يعمل على إيجاد

(1)- عبد الله محمد إبراهيم، التوجيه المنظومي نحو التنمية المستدامة، مؤتمر التقنية والاستدامة في العمران السعودية 2010.

(2)- محمد وهبة إبراهيم ومحمد عاطف الهامي، تقييم البعد الاستدامي للمناطق السكنية بمدينة برج العرب الجديدة، مؤتمر العمران والتنمية المستدامة السعودية 2010 .

توازن في البيئة، الاقتصاد والقيم الاجتماعية حتى تلبي هذه الأماكن الجديدة احتياجات العمل والحياة للسكان المحليين ولاهتماماتهم، وربط هذه الاهتمامات المحلية بالعالمية فتتظّر لها ضمن نظام بيئي، اقتصادي واجتماعي عالمي، إضافة إلى تبني عملية ديناميكية مستمرة من التحليل وتشجيع مشاركة الأفراد و النقاش وعملية تجديد المخططات.

كما أن مصطلح التخطيط في حد ذاته يشمل مبدأ الاستدامة، فاعتبار الموارد المتاحة في مجال ما وبرمجة خطط مستقبلية على أساس استشرافي يراعي الوضع الحالي ويربطه بالوضع المستقبلي من أهم مميزات التخطيط المستدام. يكون التخطيط في جميع المجالات مثل التسيير، الاقتصاد، الثقافة، التعليم، الاجتماع، الصحة، الديموغرافيا، العمارة، العمران....

● المميزات: يحمل التخطيط صفة الاستدامة إذا أخذ بعين الاعتبار ما يلي:

- المرونة أي احتمالية التعديل، المراجعة والتحيين.
- احترام البعد الزمني والتوفيق بينه وبين مراحل تطبيق الخطة
- مراعاة السلم والتدرج في الميدان المخطط فيه، فأن نخطط لأسرة تضم عدد من الأفراد ليس كالتخطيط لحي يعد سكانه بالآلاف و ليس كالتخطيط لمدينة تضم مئات الآلاف من السكان
- الشمولية و عدم التركيز على الميدان المخطط فيه فقط، بل ربطه بما يمسه من الميادين الأخرى، فأن نخطط لإنشاء مؤسسة ما كبيرة أو صغيرة يعني أن نخطط لها ماليا (الميزانية و التسيير المالي)، من ناحية الموارد البشرية (الفئة العمرية، الجنس، المستوى التعليمي، الوضع الصحي، الوضع الاجتماعي)، من ناحية الموارد الاقتصادية (الموازنة بين المدخلات و المخرجات)، من الناحية العمرانية (أهمية موقع المؤسسة بالنسبة للمدينة ككل أو بالنسبة لمعلم ما يسهل التعرف عليها، أو بالنسبة لمحاور الوصول) من الناحية المعمارية (مظهرها المعماري، موقعها و إبرازها بصريا و تعزيز جذبها) و غيرها.

3. التخطيط العمراني المستدام:

هو ذلك التخطيط الذي يضمن تحقيق أهداف التنمية المستدامة في جميع المجالات ضمن أبعادها الثلاثة المتعارف عليها و يهدف لخلق مجتمع مستدام سليم بيئيا، منتج اقتصاديا و منصف و عادل اجتماعيا، حيث يوجه التخطيط العمراني المستدام السياسات التنموية المستقبلية الفاعلة وأي مناقشة حول المبادئ العامة للتخطيط العمراني لأي تكوين حضري في الوقت الحاضر و المستقبل لا

معنى لها إذا لم توجه إلى الاهتمام البيئي في زمن استنزاف الموارد الطبيعية، و زيادة التلوث بكثافة أشكاله و تدمير طبقة الأوزون و الخوف من آثار التغيرات الحرارية في العالم.

فتوجهات كل من التنمية المستدامة و التخطيط العمراني تدعم بعضهما البعض بشكل مشترك وكلاهما يعبر عن التوجهات الحالية التي ترفض خطط التنمية الضخمة التي لا تراعي التدرج في السلم و التي كانت سائدة في الستينات و السبعينات وحتى الثمانينات في عمارة و عمران ما بعد الحداثة التي كانت خططها عبارة عن استراتيجيات كبرى.

أما التخطيط العمراني الحالي فقد بدأ يعطي أشكالا عملية لأفكار التنمية المستدامة من خلال العودة إلى الاهتمام بالوظيفية و مراعاة البعد الاجتماعي حيث أن هناك اليوم ضرورة اجتماعية للتوافق عالميا مع الأزمات البيئية و ما جد من موضوعات تؤثر على هذه الأزمات في المدن و ستكون هدفا للتخطيط العمراني المستدام.

ولا يكون التخطيط العمراني مستداما إلا إذا راعت اهتمامات المخططين والمصممين العمرانيين في تشكيل الفراغ العمراني والأنشطة المحددة للمناطق العمرانية، والتكوينات الحضرية، البعد الاقتصادي واحترام التقاليد الاجتماعية والبعد الإنساني وعملت على تحقيق تنمية بشرية معتدلة الكثافة وكذلك الحفاظ على الموارد البيئية.

4. المدينة المستدامة:

المدينة قالب متغير من الأنشطة الإنسانية والتأثيرات البيئية، ويحتاج التخطيط لمدينة مستدامة فهم العلاقة بين الخدمات وسياسات المواصلات والمنتجات والطاقة، فالمدن نظم بيئية، اقتصادية واجتماعية يجب أن تؤخذ هذه النظم بعين الاعتبار عند تخطيط المدن وإدارة مصادرها المستعملة، وكذا الاعتماد على تحفيز السكان.

إذن فإن فكرة المدن المستدامة تتلخص في أن المدن تحتاج إلى تلبية الأهداف الثقافية، السياسية، البيئية، الاجتماعية، الاقتصادية والفيزيائية، وهي تنظيم ديناميكي معقد يجب أن تتجاوب مع المتغيرات.

5. المجتمعات العمرانية المستدامة:

تمنى الإنسان دوما ولا يزال إن يحيا في المدينة المثالية أو الفاضلة، وقد اختلف تصور هذه المدينة باختلاف الظروف الحضرية المصاحبة لكل عصر، و حاليا يتمثل أفضل تصور للمدينة الفاضلة في المجتمعات المستدامة، التي يمكن تعريفها بأنها مستقرات عمرانية يريد سكانها العمل و العيش فيها حاليا

و في المستقبل، وهي تحتوي على البيئة الأساسية المجتمعية و الفعالية الاقتصادية، و الفرص والإمكانات التي يحتاج إليها سكانها من حيث تحقيقها طموحات الشباب كما كبار السن، مما ينعكس على شعور السكان بالانتماء و العمل على رفاهية مجتمعهم، كما تتميز بقدرتها على التلاؤم الايكولوجي بالحفاظ على البيئة و الموارد الطبيعية، و العمل على تدعيمها بطرق تحافظ على احتياجات المستقبل.

6. المسكن المستدام¹:

هو ذلك المسكن الذي يتبع المبادئ الأساسية للتصميم المستدام من الكفاءة في التعامل مع الطاقة والموارد والمياه، ويتمتع بمحلية التصميم من ارتباط وتوافق مع البيئة المحيطة بكافة عناصرها الطبيعية والمشيدة والاجتماعية، مع تحقيق الكفاءة الوظيفية والبيئية من خلال توفير الراحة للمستخدمين وتقليل التأثير السلبي على البيئة والصحة العامة.

II- أهداف التنمية المستدامة²:

تتحرك إستراتيجية التنمية المستدامة في ظل أربعة أهداف هي :

حماية المجال البيئي: بمعنى حماية مكونات النظام البيئي المحلي كأساس للحفاظ على التوازن البيئي العالمي، من خلال الحد من الأضرار الايكولوجية مثل التصحر و التغير في المناخ ، و حماية مكونات المجال الطبيعي ذات القيمة مثل الحياة البرية و المحميات الطبيعية و المناطق التاريخية و الأثرية.

الحفاظ على الموارد الطبيعية: بمعنى توفير الاحتياجات الحالية من الموارد و مصادر الطاقة الغير متجددة و لكن بمعدلات تتناسب مع قدرة هذه الموارد على التجدد و الاستمرار، و حماية مكونات المجال البيئي من التلوث ، و العمل على إيجاد بدائل لهذه الموارد.

التنمية الاقتصادية: من خلال تحقيق مستوى مستقر لمعدلات النمو الاقتصادي، و تعزيز الفعالية و القدرة الاقتصادية، مما يساهم في توفير فرص العمل و زيادة الإنتاج و الخدمات.

(1)- مجلة المخطط والتنمية الصفحة 117 ، العدد (27) ، 2013.

(2)- حسام الدين مصطفى نور الصالح، استيعاب الرؤية التشريعية لمنظور الاستدامة، دراسة حالة القوانين وتشريعات

البناء في مصر ، مؤتمر التقنية والاستدامة في العمران ، السعودية 2010.

التنمية الاجتماعية: من خلال مراعاة الأبعاد الاجتماعية والثقافية للتنمية، التي تشمل كافة النظم الاجتماعية و العقائدية و التركيبات الاثنوجرافية التي تتبلور على أساسها ثقافات الشعوب ، فإغفال هذه الجوانب قد يؤدي لفشل العديد من البرامج و المشروعات التنموية ذات الاقتصاديات الناجحة

III- شروط التنمية المستدامة:

- بناء السياسات التنموية المستقبلية انطلاقا من سياسات الماضي و الحاضر.
- الاستغلال الحسن للموارد و الكفاءات.
- ضمان الأمن الغذائي للأجيال الحاضرة دون المساس بقدرات الأجيال اللاحقة في احتياجاتها .
- الحفاظ على البيئة و المحيط.

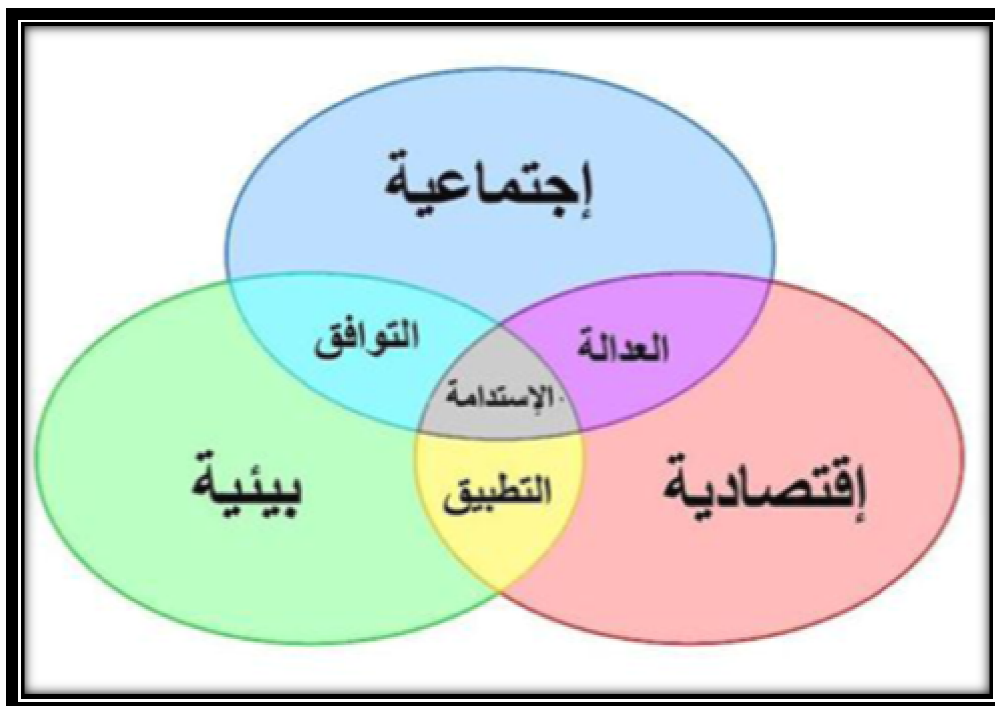
IV- أبعاد التنمية المستدامة:¹

إن أبعاد التنمية المستدامة تتداخل فيما بينها إلى أربعة أبعاد تعتبر أبعاد حاسمة ومتفاعلة هي كل من الأبعاد الاقتصادية ، والبشرية والبيئية ، والتكنولوجية.ومن شأن التركيز على معالجتها إحراز تقدم ملموس في تحقيق الاستدامة.

- **الأبعاد الاقتصادية**: إن الاستدامة الاقتصادية تظهر بوضوح من خلال وضع استراتيجيا تنموية توفق بين متطلبات التنمية وضرورة الحفاظ على الموارد الطبيعية والبيئية ومن هذه الاستراتيجيات.
- **الأبعاد البيئية**: إن سوء إدارة البيئة وانعكاساته على الصحة والإنتاجية كان الهدف الرئيسي لظهور مفهوم الاستدامة الذي يهتم بتحقيق التوازن الإيكولوجي والحفاظ على البيئة سواء الطبيعية منها أم المشيدة.
- **الأبعاد البشرية**: تهتم الاستدامة بالبعد الاجتماعي (البشري) كجزء من الاهتمام بالبيئة الإنسانية من النواحي الاجتماعية، والنفسية، والحضارية وتسعى إلى تحقيق تقدم كبير.

الشكل رقم 02: العلاقة المتبادلة بين أبعاد الاستدامة

(1)- مجلة المخطط والتنمية العدد (27)، 2013، ص 115.



المصدر: مجلة المخطط والتنمية العدد (27)، 2013، ص 116.

خلاصة:

الإنتاج السكني في صراع بين النوعية و الكمية و زيادة الطلب على السكن أدت إلى ظهور عدة أنواع للسكن الجماعي في الجزائر تختلف حسب دخل طالب السكن و لكل نوع من هذه الأنواع مميزاته الخاصة من حيث مساحة الشقة وطبيعة تسيير الفضاءات الخارجية وغيرها من المميزات .

كما تطرقنا في هذا الفصل على موضوع التنمية المستدامة التي أصبحت حتمية تفرضها علينا ضروريات العصر،وإلى مميزات المجتمعات العمرانية المستدامة كما تطرقنا إلى معايير تقييم التنمية العمرانية المستدامة للمناطق السكنية.

الفصل الثاني

واقع السكن الجماعي في الجزائر.

• تمهيد

المبحث الأول : سياسة السكن في الجزائر:

1. تعريف السياسة السكنية
2. خصائص السياسة السكنية
3. أهداف السياسة السكنية
4. أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية
5. أدوات واليات السياسة السكنية
6. تطور السياسة السكنية في الجزائر.

المبحث الثاني: المتدخلون الرئيسيون في عملية إنتاج السكن الجماعي

1. الفاعلون في مجال السكن الجماعي.
2. المتدخلون في عملية إنتاج السكن التساهمي.
3. المتدخلون الرئيسيين في عملية إنتاج السكن الترقوي.

• خلاصة

تمهيد :

تعد مشكلة السكن في الجزائر من أعقد المشاكل مواجهة كون أنها لا تنعكس فقط على الوضع الاجتماعي فحسب وإنما على الوضع الاقتصادي وحتى السياسي للبلد، والجدير بالذكر أن مشكل السكن في الجزائر ليس بحديث العهد، وإنما تؤول جذوره إلى عهد الاستعمار الفرنسي، ولقد تفاقمت هذه الأوضاع بعد الاستقلال بسبب الاهتمام بحل مشاكل أخرى أعطت السلطات الجزائرية أولوية لها، في الوقت الذي عرفت فيه الجزائر زيادة سكانية كبيرة بسبب ارتفاع نسبة النمو الديموغرافي من جهة والارتفاع المستمر في مستوى المعيشة من جهة أخرى.

وعلى هذا الأساس قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين حيث يتطرق المبحث الأول إلى دراسة سياسة السكن في الجزائر بينما المبحث الثاني إلى دراسة المتدخلون الرئيسيين في عملية إنتاج السكن الجماعي في الجزائر.

المبحث الأول: السياسة السكنية في الجزائر.

1- تعريف السياسة السكنية:¹

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها "عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعات من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني، و ضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة.

2- خصائص السياسة السكنية:

- تكتسي السياسة السكنية طابع هام واستراتيجي لنمو تطوير بلد ما ، حيث أنها ترتبط وفي نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي و حتى الاجتماعي.
- توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن و ذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.
- توجه السياسة من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتركزون و بكثرة في المناطق الصناعية و المدن الكبرى، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي.

3- أهداف السياسة السكنية:²

- يمكن إن نميز ثلاثة أهداف رئيسية للسياسة السكنية و المتمثلة في:

3-1- الأهداف الأساسية للسياسة السكنية:

(1)- صلاح الدين عمراوي ، السياسة السكنية في الجزائر ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الديمغرافيا (2008)-
(2009) ، ص7.

(2)-ATT Ammar karim, le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire de fin d'étude école nationale d'administration, 200 p15

من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد (أو عائلة) مسكن أو بعبارة أدق، هو القضاء هاجس تعاني منه معظم الدول والمتمثل في "أزمة السكن"، كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد، وتكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة ومبسطة في نظر المستهلك ، وعليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن وأن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني ومدى توفره للإمكانيات المتعلقة بانجاز السكنات، كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظام اشتراكي أو نظام اقتصاد السوق.

3-2- الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية:

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إذ أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانيزمات مالية، ضريبية واقتصادية، وأن أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن وكذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، إثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبية المفروضة و الإعفاءات المقدمة ، وعليه فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الارتباط بين هذا القطاع الحساس وباقي القطاعات الأخرى، وذلك من خلال أدواتها والياتها (القوانين والمراسيم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة ...)، والتي تنبثق عنها أسعار الفائدة وتأطير القروض وفرض الضرائب و الرسوم الجمركية وكذا تشجيع الاستثمارات العمومية الخ كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير وتطوير قطاع السكن، وانتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، ومن ثم زيادة في النمو الاقتصادي وتخفيض من البطالة ... الخ.

3-3- الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية:

على السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد، ويتجلى ذلك من خلال الوسائل و الآليات المتعلقة بها والتي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد وما مدى توفره لإمكانيات المادية والمالية من أجل الحصول على ملكية سكن، وكدليل على ذلك، الإعانات المباشرة وغير المباشرة للفرد كدعم لتكلفة السكن، أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية وتقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم والتي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحيازة على ملكية سكن.

وعليه نلاحظ أن هذه السياسة تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية وعلى تحقيق الرفاهية للجميع.

4- أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية:

أهم هذه المشاكل وأبرزها يمكن حصرها فيما يلي :

4-1- مشكل الاحتياطات العقارية: تواجه مجمل أو مختلف المؤسسات أم الهيئات المشرفة على

انجاز السكنات مشكل الاحتياطات العقارية، حيث أنها تجد نفسها أمام جملة من العوائق من بينها:

- النزاع القائم والمنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية (أو انجاز السكنات بعبارة أبسط) بين وزارة السكن ومختلف الوزارات الأخرى كوزارة الفلاحة.

- عائق تحديد "قواعد نزع الملكية" من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للملاك من جهة و إجراءات التحكيم من جهة أخرى، والملاحظ إن هذه الأراضي المتحصل عليها أو المسترجعة من طرف الدولة يتم استغلالها لانجاز السكنات وإعطاء الأولوية لـ :

- البنايات العمومية الموجهة للكراء.

- البنايات العمومية الموجهة للبيع.

- البنايات الفردية المجمعة تحت شكل عمارات.

- مشكل ندرة الأراضي أو قلة الأراضي يطرح نفسه بحددة في مختلف المناطق خاصة الحضرية منها، ومع تزايد عدد السكان والاحتفاظ وتمركزهم في المناطق الصناعية الكبرى يزيد من الأمر تعقيدا.

4-2- مشكل التمويل: إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ و المعايير نظرا

لأهمية الكبيرة والدور الفعال الذي تلعبه في انجازا لسكنات، غير إن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة، من شأنه إن يختلف مشكل تمويل السكنات وهذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية الأزمة والضرورية لانجاز السكنات.

4-3- مشكل ندرة مواد البناء: إن إيجاد مواد البناء وبالمقادير المطلوبة وبالأسعار ملائمة يعتبر من

المهام الأساسية التي تركز عليها السياسة نقصد بـ "نوع الملكية الخاصة"، أي إعادة استرجاع الدولة لأراضيها من طرف الملاك الخواص الحكومية حتى تتوصل إلى انجاز السكنات بالقدر اللازم ولإرضاء طلبات الأفراد.

غير أن مشكل ندرة هذه المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى كعائق في وجه ما تصبوا إليه السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

4-4- مشكل تنظيم المهن أو الوظائف: نظرا لأهمية الكبيرة التي تكتسبها السياسة السكنية ويتجلى ذلك من خلال الأدوار و المهام التي تشرف عليها، وعليه فانه من الطبيعي إن يصبح قطاع التهيئة العمرانية و الأشغال العمومية قطاعا استراتيجيا، غير انه قد يكون عرضة لتلاعبات عدة خاصة من بعض المهن الأخرى التي لها علاقة بهذا القطاع الحساس ، ونذكر منها : مكاتب الدراسات المقاولين الخواص المهندسين المعماريين...الخ.

- وكل هذا من شأنه أن يعيق مسار السياسة السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة.

- وعليه وتجنباً لمثل هذه التلاعبات التي من شأنها أن تعيق مسار السياسة السكنية يجب أن يكون تدخل هذه المهن إطار تشريعي منظم وواضح ومتكامل وذلك تجنباً لزيادة المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع.

4-5- مشكل الإجراءات الإدارية : إن مشكل السكن مشكل حساس ويختلف في حد ذاته كيفية تدخل الدولة أو السلطات العمومية، فمن جهة الحاجة وزيادة الطلب عليه يستلزم الحاجة إلى البناء وإنجاز السكنات بكثرة، ولهذا يجب تفادي المعرقلات الإدارية وتسهيل الإجراءات اللازمة، كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة لذلك، كتوفير الموارد المالية الضرورية...الخ.

من جهة أخرى يجب وضع مراقبة صارمة (لتفادي المضاربة) على المقاولين أو المتعاملين العقاريين، لأن عمليات إنجاز السكنات عملية صعبة وتخضع للمضاربة ، غير أن مراقبة البناء (الإنجاز) وضمان سلامة هذه الإجراءات أمر صعب للغاية وذلك يرجع لضخامة حجم المشاريع ومن الصعب مراقبة المشرفة على ذلك.

5- أدوات وآليات السياسة السكنية:¹

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات وأوسائل التدخل في السوق السكني، غير إن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، وإلى درجة تطور أو نمو الدولة من جهة أخرى، بالإضافة إلى مدى تحكم وتوجيه لسياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة، غير أننا وفي الغالب يمكن أن نميز ثلاثة آليات رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي:

5-1- القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن... الخ، وعليه تعتبر القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية إذا أخذت بعين الاعتبار وراعت الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعني وكذا مدى تطوره ومدى توفره للإمكانيات اللازمة لانجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية وهي القضاء حتى وإن لم يكن بصفة مطلقة على أزمة السكن.

5-2- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الديوانات العقارية... الخ، وحتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بانجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها... الخ، ومن ثم تخفف العبء على الدولة من جهة وتنظم سوق السكن من جهة أخرى. نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل: ديوان الترقية والتسيير العقاري، وكالة تطوير وتحسين السكن، مؤسسة ترقية السكن العائلي.

5-3- الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة:

- **الضرائب:** من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم وتوجيه الاقتصاد من جهة، وكذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة، تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية، فعن طريق تخفيض في

(1)- Jean Paul LACAZE, les politique du logement, édition Flammarion, Paris, France, 1997, p28, p29.

نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بانجاز السكنات مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة انجاز هذه الأخيرة ومن ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني.

4-5- الإعانات:

تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة إلى السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني وذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد والمخطط إن هذه الإعانات تأخذ شكلين:

- **إعانة مالية مباشرة:** والمقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض الحيازة على سكن، حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، وتقدم للفرد المعني بعملية الشراء وما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية سكن، ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات والمتمثلة في "الصندوق الوطني للسكن"، الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين وذلك وفق شروط موضوعة (كقيمة دخل الفرد، نوع السكن... الخ).

- **إعانة مالية غير مباشرة:** ونقصد بغير المباشرة هنا إعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن كالحالة الأولى، بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من قدراتها الشرائية ومن شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء.

مما تجدر الإشارة إليه أنه من الناحية الاقتصادية، هذه الوسائل أو الآليات (الضرائب و الإعانات) تؤدي دائما إلى نفس النتائج غير إن الخيار بينهما يكون حسب طبيعة النظام البلد وكذا مدى تطوره أو نموه.

6- تطور السياسة السكنية في الجزائر:¹

6-1- المرحلة الأولى (المرحلة الاستعمارية) :

المرحلة التي سبقت استقلال الجزائر، نلاحظ أن السياسة السكنية التي تبنتها السلطات الفرنسية كانت تخدم بالدرجة الأولى مصالح الفرنسيين المعمرين كما أنها تراعي احتياجات الجزائريين لا من حيث عدد السكنات و لا من حيث نوعيتها، وسكان الريف كانوا أكثر ضررا.

إن قيام الاستعمار الفرنسي بمثل هذه المحاولات من أجل تلبية الاحتياجات السكنية للمواطنين و بأقل التكاليف ولو ببناء الأكواخ و البيوت القصدية في بعض الأحيان، لم تجدي نفعا ذلك أن وضعية الإسكان ازدادت سوءا بسبب انخفاض في معدل الانجاز من جهة، والدمار الذي أصاب البلاد من جهة أخرى بسبب فرض المستعمر سياسة الأرض المحروقة، ونخلص إلى أنه لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر حيث كان جل الجزائريين يقطنون سكنات متواضعة لا تتوفر أدنى شروط الحياة.

6-2- المرحلة الثانية(ما بعد الاستقلال 1962-1986) :

بعد الحقبة الاستعمارية عرفت الجزائر تطورا ملحوظا في قطاع السكن و خاصة السكن الجماعي الذي أنجز للقضاء على السكنات الفوضوية و القصدية و أيضا لاحتواء النزوح الريفي واعتبر السكن الجماعي كأفضل وسيلة وأنجح حل للقضاء على أزمة السكن واعتمدت الجزائر عدة مخططات تنموية خلال فترة ما بعد الاستقلال.

إنما حققته مخططات التنمية الخمس(المخطط الثلاثي، المخطط الرباعي الأول، المخطط الرباعي الثاني، المخطط الخماسي الأول و المخطط الخماسي الثاني) في قطاع السكن ما يقارب عشرين من الزمن عرفت الجزائر إبان تبنيها نهج الاقتصاد المخطط أو قبل قيامها بالإصلاحات الكافية على حل قطاعها، يقودنا الحديث في الأخير إلى معرفة مدى نجاح السياسة السكنية المتبناة من خلال كل مخطط على حدا في حل أزمة سكن خانقة عرفتها وعانت منها الجزائر في هذه الفترة، وعليه بالنظر إلى النتائج المحققة في قطاع السكن، ما أنجز من سكنات مقارنة بالطلبات المتزايدة يعطينا حوصلة عن نجاحه أو نجاح كل مخطط تنموي في معالجة إشكالية السكن و كذلك ذكر الأسباب التي تحول دون الوصول إلى النتائج المرجوة .

(1) - دحدوح فطيمة ، مرجع سبق ذكره.

قد عرفت عملية انجاز السكنات في الجزائر توقفات بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة المتمثل في استقلالها، واستقر الجزائريون في السكنات الشاغرة التي تركها المعمرين الفرنسيون بعد رحيلهم، وعليه لم تولي السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام بقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى ضامنة أن السكنات الشاغرة قادرة على استيعاب السكان الجزائريين، لوحظ أن السكنات الشاغرة و المهجورة التي تركها الفرنسيون لا تكفي لإيواء و استيعاب العدد الهائل من المواطنين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، وكان لابد على السلطات الجزائرية انجاز عدد كبير من السكنات في المدن و الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف و المدينة.

ومن هنا أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية انجاز السكنات فاتجهت السياسة في بادئ الأمر إلى عملية إتمام البرامج السكنية (مخططات التنمية) التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز.

3-6- المرحلة الثالثة (1990 - 2009):

عرفت الجزائر تحولات مهمة على المستوى الاقتصادي و السياسي مست من قريب أو من بعيد قطاع السكن الذي يعتبر من الأولويات الكبرى حيث كان يعاني من أزمة حادة بسبب ارتفاع النمو السكاني الذي رافقه نزوحا ريفيا معتبرا تضاعف خلال العشرية السوداء.

وكل لهذه الأزمات لجأت الدولة إلى وضع عدة برامج تهدف إلى ترقية السكن و ذلك من خلال:

- تطوير وتنويع صيغ عروض السكن.

- التفكير في إنشاء مدن جديدة.

- تشجيع العائلات على العودة إلى الوسط الريفي في إطار برامج التنمية الريفية.

- وضع برنامج مستقبلي على مدى 05 سنوات من طرف رئيس الجمهورية و المتمثل في مشروع مليون وحدة سكنية على كامل التراب الوطني.

- ظهور قانون 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 الذي يهدف إلى تحديد القواعد الرامية إلى تنظيم الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المباني في إطار سير اقتصادي ووقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف التهيئة العمرانية وجاء هذا القانون بمخططين هما :

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU).

- مخطط شغل الأراضي (POS).

في هذه الفترة ظهرت عدة تحولات في قطاع السكن، وذلك باهتمام الدولة به من خلال وضع برامج مستقبلية وظهور مخططات تنموية، والاهتمام بالسكن الريفي للحد من أزمة الهجرة الريفية، وبالرغم من جهود الدولة الجزائرية في القضاء على أزمة السكن إلا أن مشكلة السكن مازالت قائمة مع وجود عجز سكني وهذا راجع إلى النمو الديموغرافي السريع و الهجرة الريفية و التسيير اللاعقلاني للعقار.

4-6-المرحلة الرابعة (2010- 2014):

وهي مرحلة الأفاق المستقبلية حيث خصص غلاف مالي قدرت قيمته بأكثر من 3700 مليار دينار أي ما يعادل 50 مليار دولار لقطاع السكن من أجل إنجاز مليوني (02) وحدة سكنية وإعادة الاعتبار للنسيج العمراني بالنسبة للفترة الممتدة من 2010- 2014.

ومن مجموع الالتزامات المالية المقدرة قيمتها بـ : 2.1214 مليار دج (حوالي 286 مليار دولار) التي تمت تبنيها من طرف البرنامج الخماسي الجديد الخاص بالاستثمارات العمومية تم تخصيص حصة نسبتها 17.4 ٪ بهدف امتصاص العجز المسجل في هذا القطاع على المستوى الوطني ، ويتعلق الأمر أيضا بانجاز 500000 وحدة سكنية إيجارية و 500000 وحدة سكنية ترقية و 300000 وحدة سكنية في إطار امتصاص السكن الهش و 770000 وحدة سكنية ريفية ، وعليه سيتم تسليم مجموع 2.1 مليون وحدة سكنية خلال البرنامج الخماسي فيما سيتم استكمال الـ 800000 وحدة سكنية المتبقية بين 2015-2017.

المبحث الثاني: الفاعلين في مجال السكن الجماعي في الجزائر

I- المتدخلين في عملية إنتاج السكن الاجتماعي:1

إنه من الضروري معرفة تركيب الفريق العامل على انجاز و إنتاج المجال السكني و كذا دور ومهام كل منهم و التي تربط كل متدخل بباقي الفريق كما يلي :

I-1 صاحب المشروع: هو شخص معنوي و عموما يكون دواوين الترقية و التسيير العقاري التي تكون تحت وصاية وزارة السكن و العمران (M.H.U) و الذي يلعب دور الربط بين مختلف المتدخلين ومن بين مهامه:

- ✓ تحديد عدد السكنات المنجزة تحت صيغة البرنامج المسطر.
- ✓ الحصول على الأرضية لأجل البناء.
- ✓ الانتقال من صفقة الدراسة إلى اختيار مكتب الدراسات.
- ✓ تحديد الاحتياجات المتعلقة بمدة الانجاز و النوعية و الثمن.
- ✓ مراقبة الانجاز ومجموعة العمليات السابقة و مدى انسجامها معالشروط التعاقدية.
- ✓ ضمان استلام الدراسة و التصميم و الأشغال المنجزة.
- ✓ تسيير و الحفاظ على السكن في طور الانجاز.
- ✓ دفتر الشروط يبقى دائما وثيقة أساسي للبناء و المشروع السكني، و الذي يعطينا معلومات صحيحة للحصول على عمل جيد.

I-2 المستشار التقني:

وهو الذي يؤمن المسؤولية على التصميم و مراقبة تنفيذ الأشغال و انجازه ، و خصوصا ضمان الجانب القانوني و الالتزام بالشروط التعاقدية و قواعد الفن و في الغالب يكون مكتب الدراسات (عمومي أو خاص) ، و على العموم يقتصر على مهندس معماري ، و بعض المساعدين الأساسيين.

-المهندس المعماري يخطط مختلف المخططات للانجاز (إعداد مخطط الكتلة ، تقسيم الشقق في العمارة، تصور الواجهة ، البناء ، إعطاء التغيرات الممكنة أثناء عملية الانجاز).

(1)- فايد البشير ، مرجع سبق ذكره.

وكذا يقوم بالدراسات الأولية، المشروع الأولي، المشروع النهائي، إعداد ملفات المناقصة.

I-3 مقالة الانجاز :

و التي تتحمل مسؤولية انجاز الأشغال حسب قواعد الفن و الوسائل الممكنة من اجل احترام الشروط التعاقدية ، يمكن إن تكون مؤسسة عمومية خاصة أوأجنبية و على هذه المؤسسة المكلفة بتنفيذ و انجاز المشروع ضمان مسؤوليتها في مباشرة العمل بتوفير الوسائل الضرورية مع احترام الآجال المحددة و لا يأتي هذا إلا بوجود يد عاملة مؤهلة ووسائل حديثة ناجعة.

I-4 تنظيم المراقبة:

المراقبة و التنظيم ذو أهمية كبيرة على مستوى على الورشة، و الذي تنظم من طرف CTC. ويمكن من موضع آخر لصاحب المشروع المراقبة التقنية منذ انطلاق العملية ، كما يلعب دور حماية الأشخاص و حفظ السكنية والاطمئنان ، أثناء العمل و خصوصا أثناء تسليم العمل قبل نهاية الخدمة.

I-5 تنظيم المتدخلين:

أنجاز السكنات الاجتماعية الجماعية يمر بمختلف المستويات من توزيع البرامج حتى صيانة و تسيير العمل ، استلزم هذا المسؤولية الإدارية من طرف مختلف المؤسسات الخاصة و المتدخلين المشغولين بالانجاز و فيما يلي شرح العملية :

❖ التقنيين

- على المستوى الوطني :

في هذا المستوى شمل كل من وزارة التخطيط و التهيئة الإقليمية ، وزارة السكن و العمران و وزارة المالية ، و الهدف هو توزيع البرامج السكنية عبر الولايات و تثبيت التقنيات قيد التنفيذ و كذا معايير البناء و أيضاًتمن التمويل.

- على المستوى المحلي :

حق السلطة العمومية في هذا المستوى ضمان البلديات و الولايات ومن ثم تسمح بمراقبة كل العمليات قيد التنفيذ بتقديم الحالة ومن ثم تسمح بمراقبة كل العمليات قيد التنفيذ بتقديم الحالة ، و في الأخير

ضمان قواعد العمران الجيد للمدن وحفظ السلامة الصحية و طمأنينة المواطن ، و بصفة عامة العلاقة بين المتدخلين في المستويات التالية:

6-I توزيع البرنامج:

الولاية تقوم بإعلام ديوان الترقية و التسيير العقاري بحصر المنشآت في قائمة لتوزيع البرامج السكنية من خلال الولاية بعد مصادقة المجلس الشعبي الولائي، الذي يقوم بإرسالها إلى ديوان الترقية و التسيير العقاري بعد التقسيم الكامل .

بعدها يتم الإعلان عن المسابقة الوطنية من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري لاختيار مكتب الدراسات والذي يكون صاحب المشروع.

7-I تحضير الملف التقني:

عند اختيار مكتب الدراسات يجب تحضير ملف تقني كامل عن المشروع مرفوق بطلب للحصول على رخصة البناء ، هذا الملف خاضع لمراقبة مديرية البناء و التعمير، و مديرية الري و كذا لهيئة المراقبة التقنية للبناء .

8-I تسليم رخصة البناء:

في حالة مصادقة مديرية البناء و التعمير على الملف ، يسلم المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء لـديوان الترقية والتسيير العقاري ، مقابل دفع حق الضريبة والتي تكافئ الثمن التقديري للمشروع .

9-I انجاز البرنامج :

بانتهاؤالإجراءاتالإدارية ، صاحب المشروع يأخذ على عاتقه إجراءات انجاز العمل ، و يوكل المجال الخارجي لمديرية السكن و التجهيزات العمومية (الصرف الصحي ، الطرق ، التهئية) ، كما أن مكتب الدراسات ملزم بمتابعة الأشغال منذ البداية .

10-I استلامالأشغال:الشفة لايمكن أن تشغل من طرف المستفيد قبل الاستلام المؤقت للأشغال من طرف

ديوان الترقية و التسيير العقاري و مديرية البناء و التعمير ، معناه أن السكنات توزع بعد ربطها بالكهرباء ، المياه الصالحة للشرب ، التهئية الخارجية.

I-11 الصيانة والتسيير:

عند استلام الأشغال المنجزة ، تبدأ الأهمية في تطبيق عمليتي التسيير و الصيانة للحفاظ على السكنات حسب الأهداف المسطرة ، حيث يأخذ ديوان الترقية و التسيير العقاري على عاتقه مهمة صيانة و تسيير الإطار المبني ، في حين يبقى الإطار الغير مبني تحت مسؤولية مديرية البناء و التعمير.

ⓧ شروط الحصول على السكن الاجتماعي:¹

- لا يمكن لشخص أن يطلب منحه سكن اجتماعي إذا كان:
- يملك عقار ذا استعمال سكني.
- يملك قطعة أرض صالحة للبناء أو محل تجاري أو أرضا زراعية تنتج له مداخيل.
- استفاد من سكن اجتماعي أو تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.
- استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن.
- الشخص الذي لا يقيم 5 سنوات على الأقل ببلدية إقامته.
- إذا تجاوز دخله ودخل زوجته الشهري 24000 دج.
- إذا كان سن طالب السكن أقل من 21 سنة.

ⓧ النصوص الرسمية:²

توضح النصوص التشريعية كيفية تسيير السكن الاجتماعي وكيفية تمويل هذا النوع من السكنات فبعدما كانت الخزينة العمومية هي التي تلعب دور الممول أصبح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط هو الذي يقوم بهذه المهمة ثم أسندت هذه المهمة للصندوق الوطني للسكن وهذا ما تحتويه النصوص التشريعية الآتية:

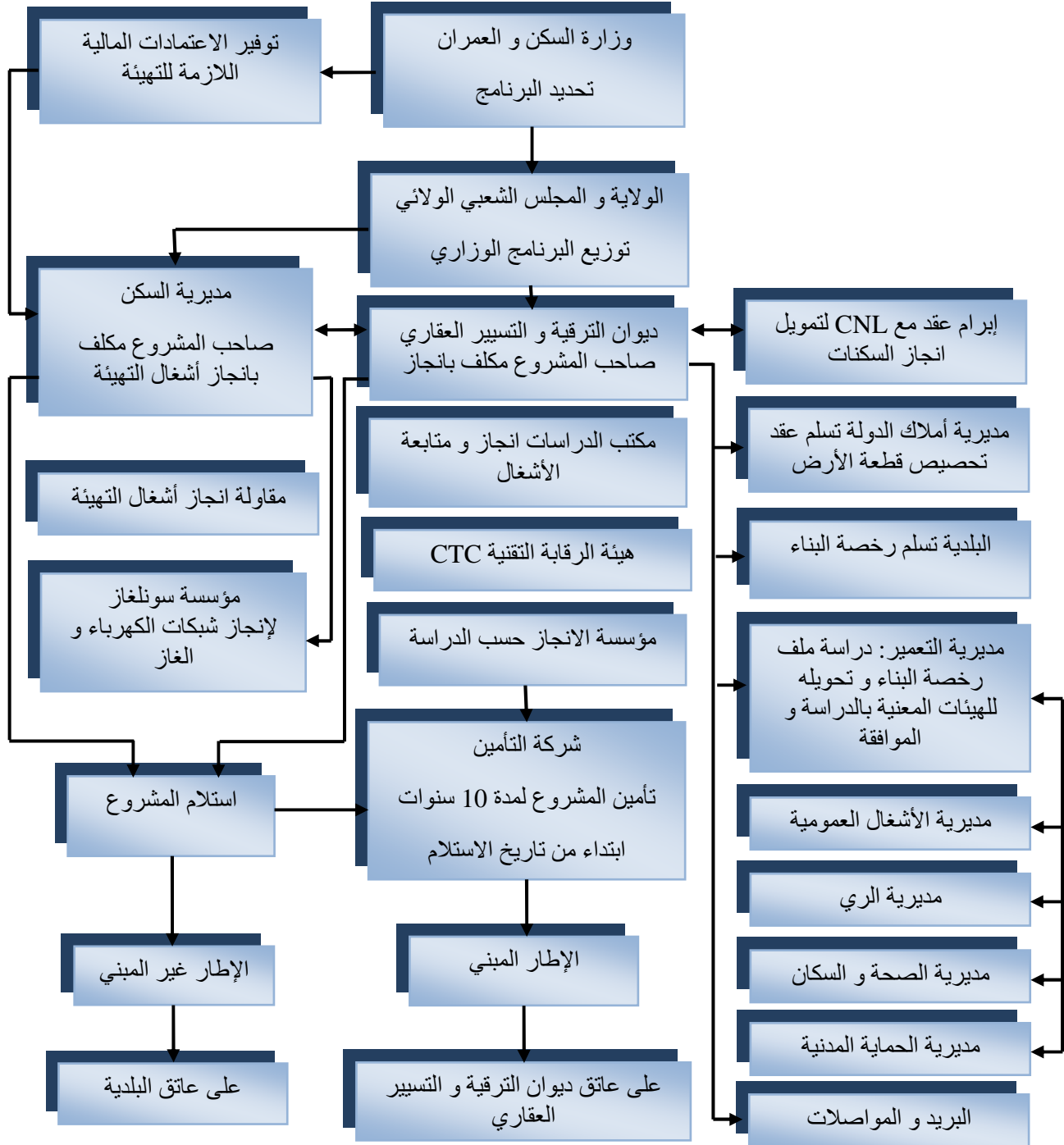
(1)-بوليف محمد أنور وإسماعيل تمرابت ، مرجع سبق ذكره.

(2)- الجريدة الرسمية.

*المرسوم التنفيذي رقم 76/2000 المؤرخ في 16/04/2000 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 01/02/1998 المتعلق بشروط وكيفيات منح السكن العمومي الايجاري ذو الطابع الاجتماعي.

*و القرار رقم 07/98 المؤرخ في 21/02/1998 المحدد لشروط وتسليم الحصص للحصول على سكن عمومي ذي الطابع الاجتماعي.

الشكل رقم 03 : المتدخلون في عملية إنتاج السكن الاجتماعي الجماعي



المصدر: بوليف محمد أنور و إسماعيل تمرابت ، مرجع سبق ذكره.

II- المتدخلين في عملية إنتاج السكن التساهمي:

✓ المتدخلين في عملية إنتاج السكن التساهمي:¹

يتعدد الفاعلون و تتباين تدخلاتهم في تجسيد هذه المشاريع كل حسب مستوى نشاطه بدءا بـ:

1- التخطيط:

1-1 مديرية التعمير و البناء:

هيئة ولائية مهمتها الإشراف على عمليات التعمير والبناء، وفقا للقانون الوزاري المؤرخ في 1980/07/14 المحدد لنوعية التنظيم و الصلاحيات البناء و السكن على مستوى الولاية، تقوم في إطار السكن الاجتماعي التساهمي بـ:

- ❖ إنجاز الدراسات والمخططات: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغلا لأرض لتوقيع المشاريع السكنية بأنواعه.
- ❖ استقبال طلبات المرقين لإنجاز المشروع وتوضيح الإجراءات اللازمة لذلك.
- ❖ إنجاز شهادات التعمير و المطابقة و رخص البناء.
- ❖ مراقبة حالة تقدم أشغال المشاريع و وضع تقارير توجه للصندوق الوطني للسكن.

2-1 لجنة التهيئة والتعمير:

نشأت طبقا لقرار الوالي بمقتضى التعليم رقم 123 المؤرخة 1991/04/15 لجنة التهيئة و الخاصة بإنشاء لجنة للتهيئة و التعمير تتمثل في الوالي رئيسا، مدير التعمير المصالح التقنية المعنية، رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية كأعضاء، يتمثل دورها في: المصالح التقنية المعنية، رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية كأعضاء، يتمثل دورها في:

- ❖ دراسة ملفات المشاريع.
- ❖ تتولى عملية توزيع الأراضي على المرقين العقاريين.

(1)- لمياء بولحمر، محمد الهادي لعروق ،السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية (2005-2006).

2 العقار:

2-1- مديرية أملاك الدولة: تتمثل مهامها في:

- التكفل بعمليات التنازل وبيع الأراضي التابعة لأملاك الدولة طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها.
- تحديد القيمة التجارية الفعلية للعقار حسب المخطط و الوضعية القانونية بالرجوع إلى السعر السوق المتداول حسب صنف المنطقة (الأولى، الثانية...) و استخراج السعر القاعدي للمتر المربع، ثم تقوم بإحداث نسبة التخفيض في إطار المشاريع ذات الطابع الاجتماعي.
- دراسة ملفات المشاريع المقدمة في إطار السكن التساهمي، خاصة إذا تضمن المشروع.
- إنجاز محلات ذات طابع غير سكني لإلغاء نسبة التخفيض على مساحة القطعة الأرضية الخاصة بها حفاظا على مصالح الدول الخاصة بها حفاظا على مصالح الدول إعداد عقود البيع لصالح المرقبين العقاريين.

2-2- مديرية مسح الأراضي :

تعمل على تحديد و حساب مساحات الأراضي المراد شراؤها أو إنجاز مخططات طبوغرافية خاصة بها.

2-3- اللجنة التقنية الولائية:

نشأت بمقتضى القرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 7 أفريل 2002 المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو الغير مبنية التابعة لأملاك الدولة و المخصصة لإنجاز عمليات التعمير و البناء.

2-4- أعضاء اللجنة:

تتكون من 07 أعضاء: الأمين العام للولاية كرئيس و مديري أملاك الدولة، السكن و التجهيزات العمومية، المكلف بالتعمير و البناء، والمكلف بالتهيئة العمرانية و التخطيط، المصالح الفلاحية، المكلف بالتنظيم والشؤون العامة كأعضاء.

2-4-1- مهامها:

تقوم اللجنة الولائية بما يلي :

- ضمان الإشهار للأراضي التابعة لأملاك الدولة و المخصصة للاستفادة من مشاريع الترقية العقارية.

- البث في الطلبات المقدمة و ذلك بعد إبداء رأيها بشأن نوع المشاريع المقدمة و بنيتها ومدى ملائمتها أو مطابقتها للمصلحة.
- إبداء رأيها بشأن نوع المشاريع المقدمة و بنيتها ومدى ملائمتها أو مطابقتها للمصلحة العامة و بشأن ما تتطلبه هذه المشاريع من وسائل.
- فحص مدى مطابقة المواقع التي سيتم شراؤها مع أدوات التعمير في حالة وجودها ضمن مخطط التهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي أو مع القواعد العامة للتهيئة و التعمير لمعرفة إذا كانت أراضي مهياة أم لا لتحديد وضعية العقار.

2-4-2- جهاز التمويل:

مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري يتكون من ثلاث فاعلين أساسيين:

• الصندوق الوطني للسكن (CNL) :

- أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 الخاص بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و تحويل أمواله المؤرخ في 1991/05/12.
- و إنشاء الصندوق الوطني للسكنات، تتمثل مهامه الرئيسية في:
- تطبيق سياسة المساعدة المالية للدولة فيما يخص السكن الموجه للعائلة ذات الدخل الضعيف.
- ❖ يساهم في تحسين الوظيفة العمومية في مجال السكن.
- إن صلاحيات الصندوق المباشرة بمهامه تستلزم :
- ❖ تسخير مساهمات و إعانات الدولة في مجال الإسكان خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي لإيجاري، التساهمي، البيع بالإيجار و امتصاص السكن القصديري، و إعادة الهيكلة و ترميم و صيانة البناء.
- ❖ ترقية كل شكل من أشكال تمويل السكن بالبحث عن مصادر مالية غير مرتبطة بالميزانية.
- ❖ إنجاز أو المساهمة في تحضير كل الدراسات، الخبرات، التحقيقات و الأبحاث التي تهدف إلى تحسين دور السلطات العمومية تجاه السكن خاصة ذو الطابع الاجتماعي منه.
- في حين تتلخص تدخلاته في مجال السكن الاجتماعي التساهمي كالآتي :
- ❖ مراجعة و مراقبة ملفات المستفيدين على المستوى الوطني للتأكد من عدم استفادتهم من مسكن اجتماعي إيجاري أو دعم من الدولة في إطار السكن.
- ❖ تحديد مبلغ الدعم الإجمالي لكل مشروع و طلب تحويله و تحريره من وزارة السكن من الدعم المالي المخصص حسب حالة تقدم الأشغال لصالح المرقى العقاري.
- مساهمة المستفيد:

بحثا عن مصادر أخرى لتمويل السكن و تخفيفا لأعباء التمويل على الدولة فإنبرامج السكن الاجتماعي التساهمي تفتح للمستفيد المجال للمشاركة في تمويل مسكنهو ذلك بدفع النصيب المتبقي من ثمن المسكن بعد الإعانة المالية التي تقدمها الدولة، هذه القيمة يمكن أن يدفعها كاملة كما يمكنه أن يكملها بقرض عقاري على شرط أن تكون مساهمته الشخصية لا تقل عن 20 % من قيمة المسكن المراد شراؤه يتم دفع مساهمته على شكل أقساط أو دفعة واحدة حسب ما يتفق عليه مع المرقى العقاري.

• البنوك:

ساهم دعم الدولة الموجه للمواطنين ذوي الدخل المتوسط لامتلاك مسكن عائلي من وضع شراكة مع البنوك التي تتدخل في :

- منح قروض طويلة المدى للمستفيد لاستكمال ثمن مسكنه و تمويل إنجازة.
- تحويل القروض و الإعانات المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن للمستفيد إلى المرقى العقاري لتمويل المشروع، لأنه لا يمكنه الاستفادة منها مباشرة إلى المرقى العقاري لتمويل المشروع، لأنه لا يمكنه الاستفادة منها مباشرة.

• الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية :

الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS) :مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي (01) ، أنشأت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 83 المؤرخ في 2 جويلية 1983 المتضمن لإنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية لكن لم تجسد في الواقع حتى صدور المرسوم التنفيذي رقم 75/16 الصادر في نوفمبر 1996 المتعلق بكيفيات تنظيمه و تسييره، حددت مهامه في:

- ❖ العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع العادل و التضامن بين العمال في جميع قطاعات النشاط .
- ❖ التضامن بين العمال في جميع قطاعات النشاط .
- ❖ تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي.
- ❖ المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات و المؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء و التأكد من الانجاز للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.
- ❖ للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.
- ❖ القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تهدف إلى تطوير السكن الاجتماعي.

2-5- إعداد المشروع و إنجازه :

يتم من طرف مرقين عقاريين عموميين و خواص.

2-5-1- المرقون العموميون للسكن :

أ- ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) :هيئة مورثة عن المؤسسة الاستعمارية (HLM) أصبحت مؤسسة عمومية ذات طابع إداري لها شخصية معنوية و استقلالية مالية سنة 1976 ، تعمل على تحقيق البرامج الوطنية للسكن الموجه لذوي الدخل الضعيف، ثم تحول إلى مؤسسة وطنية ذات طابع تجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 ليتوسع دوره إلى ممارسة نشاط الترقية العقارية بإنجاز و بيع مساكن ترقية باعتباره تاجرا في علاقته مع الآخرين طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 08/93 المعدل و المتمم للمرسوم السابق الذي يحدد كفاءات تنظيمه و عمله.

ب- مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF): موجهة لإنجاز مساكن راقية (Standing) ، وصل عددها إلى 22 مؤسسة سنة 1987 موزعة عبر مختلف ولايات الوطن.

ج- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP IMMO) : تأسس سنة 1992 و بدأ نشاطه سنة 1993 بإنجاز سكنات ترقية عمومية ، كلف بإنجاز و تسيير المشاريع الخاصة بالصندوق.

2-5-2 المرقون الخواص:

بدأ ظهور القطاع الخاص كفاعل مهم في إنتاج السكن بصدور قانون التوجيه العقاري و قانون الترقية العقارية ، و ينقسم المرقون الخواص إلى :

➤ مرقى عقاري كشخص طبيعي.

➤ مؤسسات ترقية عقارية كشخص معنوي.

أ-يقوم المرقى العقاري سواء كان عموميا أو خاصا بإعداد المشروع وإنجازه بداية منتقويم المشروع: عنصر مهم يجب أن يعكف عليها المرقى بجدية يحدد فيه كلفة المشروع الإجمالية

سعر المتر المربع للسكن، ثمن المسكن ونوعه التركيب المالي للمشروع تتناسب والإمكانات المادية

وذلك لتحقيق أفضل كلفة للفئة المتوسطة من المجتمع لاستقطاب مشتريين.

يتم شراؤها من (POS) و (PDAU)

ب- شراء الأرضية: تكون قابلة للتعمير تخضع المخططات

الدولة (مديرية أملاك الدولة) أو البلدية للاستفادة من تخفيضات في السعر، كما يمكن اقتناؤها من الخواص دون الاستفادة أي من أي تخفيض .

ج- الدراسة المعمارية والتقنية: لوضع مخططات وتصاميم معمارية للبنىات

د- الحصول على الرخص والشهادات الإدارية: من شهادة التعمير ورخص البناء.... طبقا للقانون

المتعلق بالتهيئة العمرانية 29-90 المؤرخ في 1991/12/01

هـ- القيام بحملة إعلامية: للترويج بالمشروع على المرقى العقاري إشهاره في الصحف أو القيام بأيام

إعلامية لفتح المجال للراغبين في شراء مساكن، تحدد فيه الأسعار، المواصفات، طرق التمويل،

عمليات الدفع وآجال الإنجاز في حالة القيام بعمليات بيع على المخطط.

و- الإنجاز: يتم بالتعاقد مع المقاولين ومؤسسات إنجاز.

3- شروط الحصول على السكن الاجتماعي التساهمي:¹

بما أن أزمة السكن تخص الأشخاص ذوي الدخل الضعيف قامت الدولة بسن قوانين جديدة من أجل المساعدة في حل هذه الأزمة وتتمثل شروط المساعدة في حل هذه الأزمة وتتمثل شروط المساعدة في السكن الاجتماعي التساهمي فيما يلي:

- مستوى المداخل لا يتجاوز ثلاث مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

- أن يكون غير مالك لقطعة أرض أو مسكن.

- مدة تسديد القرض محددة بـ 15 سنة .

- يجب أن تبلغ المساحة المادية للسكنات المدعومة أو التساهمية حوالي 70 متر مربع.

- عمر المستفيد لا يتجاوز 65 سنة.

(1)-بوليف محمد أنور وإسماعيل تماريت. مرجع سبق ذكره.

4-النصوص الرسمية:¹

-القرار الوزاري في 15/03/2000 الغي وعرض بالقرار الوزاري المؤرخ في 15/11/2000 الذي يعرف كفيات التطبيق للمرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04/10/1994 يحمل كفيات التدخل للصندوق الوطني للسكن "CNL" فيما يتعلق بالدعم المالي للأسر.

-القرار الوزاري رقم 38 المؤرخ في 21/09/1998 المتعلق بإنشاء لجنة ولائية مسؤولية على تقسيم للبلديات برامج للسكن و المساعدات العمومية فيما يخص السكن.

-القرار الوزاري رقم 39 المؤرخ في 21/09/1998 المتعلق بإنشاء لجنة محلية مكلفة بتعيين برامج للسكن و المساعدات العمومية.

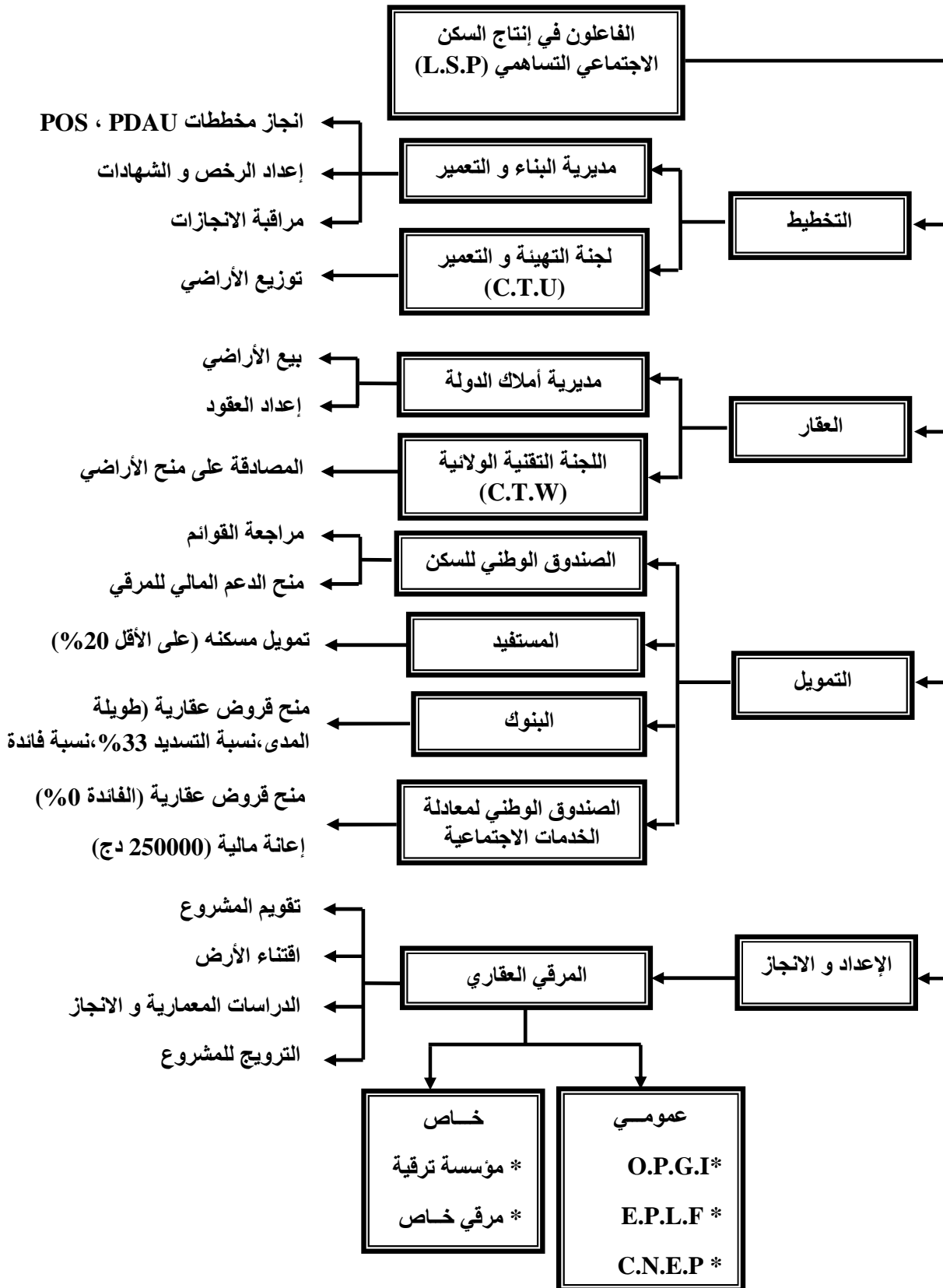
-تعليمية وزارية رقم SPM/01 المؤرخ في 08/04/1997 المتعلقة بكفيات تنفيذ مساعدة الدولة للسكن —حالة برامج السكن المطور—

-تعليمية وزارية رقم SPM/340 المؤرخ في 07/10/1997 المتعلقة ببرامج المطور.

-المنشور رقم 97/DG/005 المؤرخ في 22/06/1997 المتعلق بكفيات تنفيذ برامج السكن المطور — بالأجزاء 1997.

(2) - الجريدة الرسمية

الشكل رقم 04 : الفاعلون و أهم تدخلاتهم في إنتاج السكن التساهمي



المصدر: لمياء بولحمر ، الهادي لعروق ، مرجع سبق ذكره.

3 المتدخلون الرئيسيين في عملية إنتاج السكن الترقوي:¹

1- المتدخلون الرئيسيين:

1-1- المرفي أو المتعامل في الترقية العقارية:

الشروط الواجب توفرها في المتعامل العقاري وهي :

- أن يكون تاجرا أي لديه سجل تجاري يحتوي على بند الترقية العقارية .
- حيازة ملكية قطعة الأرض وأثبات وجود اتفاق مع اللجنة التقنية الولائية .
- الالتزام بانجاز السكنات لا يتعد سعر بيعه الحد الأقصى القانوني (2.000.000.00 دج) هذا فيما يخص السكن الاجتماعي التساهمي الترقوي .
- الالتزام بالتنازل عن هذه السكنات للمشتريين الذين تتوفر فيهم شروط الحصول على إعانة الدولة.

1-2- المؤسسات المالية:

أ- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط .

- مبادئ التمويل.

- مقدار التمويل.

- الموازنة المالية بالنسبة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تتراوح ما بين 60 إلى 80 ٪ من كلفة المشروع مما يتطلب ضرورة من المرفي المساهمة الشخصية المتمثلة في 20 ٪ كحد أدنى.

- مدة القرض محدودة بثلاثة سنوات كحد أقصى .

- القرض الشعبي الجزائري C.P.A .

- بنك التنمية المحلية.

- البنك الوطني الجزائري.

(1)- صغيري جمال، بن عطية محمد. السكن الترقوي ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير تخصص تسيير التقنيات الحضرية . جامعة محمد بوضياف بالمسيلة 2005-2006.

-البنك الخارجي الجزائري.

1-3-الدولة:

تتدخل الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانات للفئات التي تتوفر فيها شروطالإعانة.

1-3-1-ظروف نشأة الصندوق الوطني للسكن:

في ظل التحولات السياسية والاقتصادية والاجتماعية الحاصلة في الجزائر في مطلع التسعينات والتي أفرزت توسع دائرة طبقة ضعيفة الدخل ، حيث أصبحت تمثل غالبية المجتمع الجزائري ،وتدهور القدرة الشرائية للمواطن ، فضلا عن الادخار في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ،بغية الحصول على سكن إلى جانب وجود فئة غير مدخرة ،وهذا يعتبر شرطا أساسيا لمنح قروض السكن من طرف هذا الأخير، والذي استطاع احتكار التمويل منذ الاستقلال إلأن ثبت عجزه في الميدان من خلال تزايد طلبات السكن وببطء وتيرة الانجاز ،كما إن المؤسسات الدولية كالبنك العالمي وصندوق النقد الدولي اشترطت وجوب إنشاء صندوق وحيد وخاص بالسكن ،تصب فيه المساهمات لتسهيل عملية مراقبة وتسيير هذه الأموال.

وفي هذا السياق نشير إلأن الدولة تفتنت إلى ضرورة استبدال طريقة دعمها للمواطن في الحصول على السكن عن طريق قروض الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ،وذلك بإنشاء الصندوق الوطني للسكن.

1-3-2-أهداف الصندوق الوطني للسكن:

- النهوض بتمويل السكن الاجتماعي وذلك بالبحث عن مصادر تمويل غير مرتبطة بميزانيته .
- القيام بتدبير التمويلات المتوسطة الأجل عن طريق البنوك و المؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن اجتماعية.
- التكفل بكافة العمليات أو الأعمال الخاصة، ذات الصلة بمهامه والتي قد تقدمها الخزينة إليه.
- إصدار قروض بجميع أشكالها لحساب الخزينة.
- تلقي الموارد التي ينشئها التشريع و التنظيم المعمول بهما لفائدته وتسييرها لحساب الخزينة.
- إنشاء أي مؤسسة فرعية وأخذ كل مساهمتها لحساب الدولة، لاسيما في المؤسسات المالية المتصلة بمجال نشاطها وتسيير ذلك.

- إعداد أي دراسات ترمي إلى تحسين عمل السلطات العمومية للسكن.

4-1- الكاتب:

دوره يتمثل في إمضاء عقود البيع بكل أنواعها: البيع الحر والبيع على المخطط.

5-1- الممّلك:

- يمكن أن يكون شخص طبيعي أو معنوي.

6-1- السلطات المحلية:

- تتمثل (تعتمد) في منح (في انجاز) رخصة البناء والشهادة المطابقة.

7-1- مكتب الدراسات:

هي شخصية طبيعية أو معنوية مكلف من طرف صاحب المشروع من أجل ضمان متابعة سير مهمة واحدة أو عدة مهام ويجب أن تتوفر فيه شروط التأهيل العلمية والقدرات التقنية والوسائل الضرورية إن العلاقة بين صاحب المشروع ومكتب الدراسات محددة حسب عقد الاستشارة التقنية المبرمجة بينها وهو المسؤول على المهام المنوطة به ويمكن متابعة قضائيا عن النقائص التي تظهر في المشروع وتتمثل مهامه الأساسية في الدراسة التقنية للمشروع ومتابعة انجازه غير انه هناك مهام ثانوية يقوم بها من أجل السير الحسن لانجاز المشروع.

8-1- المتعامل أو المتعاقد:

يمكن أن يكون شخصا أو عدة أشخاص طبيعيين أو معنويين يلتزمون بمقتضى الصفقة أما فرادى مشتركين أو متضامنين ويسمى عموما المقاول إذا كان موضوع الصفقة يخص عملية الانجاز ويسمى الممول إذا كان موضوع الصفقة يخص اقتناء اللوازم.

الملاحظة: يتم تعيين متعامل ومتعاقد حسب مقتضيات المراسيم الرئاسية المتعلقة بالصفقات العمومية.

2- شروط الحصول على السكن الترقوي المدعم:¹

لا يمكنه الاستفادة من السكن الترقوي المدعم كل من:

⁽¹⁾ <http://www.lkeria.com/logement-promotionnel-aide-LPA.ph>

-يحوز على ملكية عقار مخصص للسكن .

-يملك قطعة أرض مخصصة للبناء.

-من استفاد من سكن عمومي أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار.

-من استفاد من إعانة من الدولة لشراء أو بناء أو توسيع سكن.

-وتنطبق هذه الشروط على زوجة أو زوج أحب الطلب.

3-النصوص الرسمية:¹

-اتخذت الدولة إجراءات جديدة تهدف بالدرجة الأولى إلى تطبيق ناجع للتسهيلات التي وضعتها الدولة و الخاصة بكيفيات تمويل هذا الصنف من السكنات وتتمثل في النصوص التالية:

- الإجراءات المنصوص عليها في المادة 77 من قانون المالية 2010 والمادة 109 من قانون المالية التكميلي 2009.

-المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 10 مارس 2010 و المحدد لكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين.

(2)-الجريدة الرسمية.

خلاصة:

لقد استفاد قطاع السكن في الجزائر من عدة برامج سكنية بمختلف الصيغ منذ الاستقلال بسبب الأزمة السكنية التي تعرفها البلاد، وخصت الجزائر اهتمامها بالسكن الجماعي الذي اعتبرته من أهم الخطوات التي تساعد في القضاء على أزمة السكن، حيث قامت بإعادة الاعتبار لكل من السكن الاجتماعي والترقوي والتنويع في الأنماط السكنية الحضرية لظهور صيغة السكن التساهمي وصيغة البيع عن طريق الإيجار ، فاستعملت الدولة الجزائرية كل الوسائل من أجل تطوير وتشجيع السكن الجماعي بمعايير عالية وفي إطار تنمية مستدامة.

غير أن الواقع العملي أثبت عكس ما سطر له ،حيث أن هاجس مشكل السكن مازال يعاني منه المواطن الجزائري حيث اهتمت الدولة بالكم وأهملت النوع والكيف.

الفصل الثالث

معايير وواقع السكن المستدام

• تمهيد

المبحث الأول :الاستدامة و السكن.

1. الاستدامة و السكن في المفهوم الإسلامي.
 2. الخصائص العامة لتخطيط وتصميم المسكن المستدام.
 3. مبادئ تصميم المسكن المستدام.
 4. مؤشرات اقتصادية المسكن المستدام.
 5. الاستدامة في السكن على مستوى التخطيط.
 6. وسائل تحقيق المسكن المستدام.
 7. التنمية المستدامة في الجزائر.
- المبحث الثاني : مثال عن تطبيق التنمية المستدامة في المدن.

- دراسة حالة القرية الألفية مدينة لندن.

• خلاصة

تمهيد:

التخطيط المستدام هو ليس تخطيطاً معقد التصميم أو يتطلب إمكانيات مادية وتقنية عالية بل أنه تخطيط اعتيادي يوفر البيئة الداخلية المريحة للشاغلين نفسياً، وفيزيائياً، وجمالياً ضمن المعايير الاجتماعية للسكان والخصائص البيئية للموقع.

لم يعد المسكن بوصفه وحدة بنائية حيث أن التوجيهات المستقبلية تتعامل مع المسكن بوصفه وحدة ضمن تجمعات إسكانية متكاملة تحقق مفهوم المجتمع المستدام.

المبحث الأول : الاستدامة و السكن

1- الاستدامة والسكن في المفهوم الإسلامي¹:

لقد سعى الإنسان منذ وجوده على الأرض وراء توفير المأوى الذي يفي باحتياجاته المادية والروحية كافة ويتمشى مع بيئته وثقافته ، وتتعدد إشكالية معنى السكن بتعدد ثقافة السكن لدى مختلف الشعوب ، وعليه فإن معنى السكن لا بد أن ينحو المنحى الإنساني نفسه لمختلف الشعوب، لأن السكن في آخر الأمر نتيجة إنسانية يتشكل ويتفاعل مع من يسكن وهو يعكس شخصيته وأسلوبه في الحياة ويمثل أداة اتصال غير شفوية مع المجتمع الذي يعيش فيه.

لو أن عممنا النظر في مفهوم كلمة السكن والبيئة في الإسلام، لوجدنا أن هناك تواصلًا بين المفهومين، فكما أن المسكن في المفهوم الإسلامي هو جزء من البعد الإنساني لوجوده، فالبيئة والحفاظ عليها هي جزء من المنظومة الإيمانية للمسلم و من ثم فوجود الإنسان على هذه الأرض التي استخلفه فيها الله تعالى تعني أن يكون نمط معيشته وسكنه وبنائه متوافقًا مع البيئة وجزء من المنظومة البيئية المستدامة في الكون.

2- الخصائص العامة لتخطيط وتصميم المسكن المستدام:

تُعَدُّ استدامة المسكن جزءاً من قضية الاستدامة العالمية التي تشغل الكثير من العلماء والباحثين في المجالات كافة وخاصة المنشغلين بقضايا الحفاظ على البيئة وتوازنها التي لا تتحقق إلا باستدامة أشكال التنمية كافة، وبخاصة التنمية السكنية التي توفر احتياج الإنسان مع المسكن الملائم المريح.

يمكن تعريف المسكن المستدام " أنه المسكن الذي يلبي الاحتياجات الحقيقية للسكان في الوقت الحاضر بشكل كفاء في استغلال الموارد بما يحقق وحدة جيرة آمنة، مريحة ومحافظة على البيئة.

إن تصميم المسكن المستدام يعني تحمل المسؤولية تجاه استدامة الموارد بما يسمح للأجيال القادمة لأن يكون لها الحق في مسكن صحي لائق يلبي الاحتياجات الفيزيائية والنفسية".

(1)-مجلة المخطط والتنمية العدد (27) ، 2013 ، ص 116.

3- مبادئ التصميم المستدام :

ويمكن إدراج المبادئ الأساسية لتصميم المسكن المستدام وعلاقته بالعناصر التصميمية المؤثرة في خصائصه فيما يأتي :

أولاً: كفاءة التعامل مع الطاقة:

وتعني كفاءة التعامل مع الطاقة التقليل من تكلفة استهلاكها داخل المسكن مع توفير الراحة لمستخدميه، وذلك لتوفير بيئة معيشية أكثر صحة، والتقليل من التأثير السلبي على البيئة.

وعند البحث في علاقة هذا المبدأ من مبادئ الاستدامة مع الأهداف المرجوة نجد أن تحقيق كفاءة التعامل مع الطاقة يتطلب اتخاذ مجموعة الاعتبارات التصميمية مثل: اختيار الموقع، وكفاءة غلاف المبنى، كفاءة أنظمة التشغيل، وتطوير التقنيات المحلية في إنتاج الطاقة.

ثانياً: كفاءة التعامل مع المواد:

تعني كفاءة التعامل مع المواد الاقتصادية في استهلاك المواد والطاقة اللازمة لتصنيع ونقل وتشغيل تلك المواد، ويكون ذلك من خلال: استعمال المواد المحلية بالموقع والمواد الملائمة للمناخ المحلي لرفع كفاءة الأداء البيئي.

ثالثاً: تحقيق الكفاءة الوظيفية:

يحقق المسكن المستدام الكفاءة الوظيفية من خلال ملائمة الفضاءات لأغراضها الوظيفية دون إهدار أو تقصير، مع تحقيقها للمرونة التصميمية التي تقبل الإمتدادات في المستقبل لملائمة التغيرات المستقبلية للمسكن.

رابعاً: كفاءة الأداء البيئي:

يحقق المسكن المستدام كفاءة الاداء البيئي من خلال توفير كافة عناصر الراحة لمستخدميه مع الاستجابة لمحددات الموقع في التصميم والبعد عن المناطق الخطرة وغير الصحية و ادخال العمليات الطبيعية في التصميم كالإشعاع الشمسي والإضاءة والتهوية الطبيعية ، واستعمال التقنيات النظيفة والبعد عن المواد ذات الانبعاثات السامة أو التأثير الصحي السلبي على الساكنين.

4- مؤشرات اقتصادية للسكن المستدام :

1. إن مبادئ التصميم المستدام تعمل على المدى الطويل على جعل المسكن ميسر أو موفرا للسكانين طوال دورة حياة المبنى ، إذ تشمل كفاءة التعامل مع الطاقة كلا من معدل استعمال الطاقة و كذلك مصدر الطاقة المستخدم ، و حيث ان انظمة الطاقة المستخدمة تتسم بالكفاءة فإذن لكي نعمل على تقليل الطاقة المستهلكة أثناء التشغيل.
2. المسكن المستدام يعتمد على المصادر المتجددة من حجم المعدات المستخدمة فيه وخاصة عندما يتكامل التصميم الشمسي مع المبنى ولا ينفصل عنه .
3. يسعى المسكن المستدام لتحقيق كفاءة استعمال الموارد والمياه سواء في مرحلة الإنشاء أو التشغيل أو الصيانة للمسكن مما يقلل من استهلاك هذه المواد ، التي تشمل كفاءة التوجه نحو مبادئ التدوير و اعادة الاستعمال التي تعمل على التقليل من تكاليف استهلاك المبنى .
4. يتضمن تصميم المسكن استعمال المواد ذات الديمومة التي تتسم بالقدرة على البقاء ، مما يعمل على تجنب التكلفة الناتجة عن استهلاك المواد سريعة التلف و تحتاج للتغيير و التخلص منها بما يمكن في عملها تدمير أنظمة أخرى للبيئة ، كما يساعد على الترشيد في تكاليف الصيانة على المدى المتوسط والبعيد.
5. يتميز المسكن المستدام بملائمة الموقع والبيئة التي يتواجد فيها وللوظائف التي يؤديها ، فكما انه يستجيب في تصميمه للمناخ الإقليمي والمناخ المحلي والتضاريس الطبيعية ويتفاعل مع المواد المحلية ، يكون ذي طابع يحترم الثقافة المحلية ويتوافق مع التراث الثقافي و قيم الجوار.
6. الترشيد في كلفة التغيرات المستقبلية اذ تعمل الكفاءة الوظيفية للمسكن المستدام من خلال ملائمة التصميم لاحتياجات افراد الاسرة بأعمارها المختلفة و كافة متغيراتها المستقبلية مم يساعد على تقليل كلفة التغيرات المستقبلية .

5- الاستدامة في السكن على مستوى التخطيط :

✕ تكامل التخطيط مع المواصلات العامة:

ان تخطيط المدن و المجاورات السكنية التي تتوافق مع البيئة يجب ان لا يكون تخطيطا متمح حول المواصلات الخاصة ، بل حول مبدء المواصلات العامة وممرات السابلة وعدم التوجه نحو التخطيط الحضري الممتد بتشجيع إعادة تطوير المواقع الموجودة أصلا وإعادة استعمال الابنية المشيدة و إعادة تأهيلها للتلائم مع استعمالات جديدة .

العمارة المستدامة على مستوى التصميم الحضري لا بد ان تصمم استنادا على مبدء تشجيع استخدام المواصلات العامة ، عوضا عن الاف وسائل النقل الخاصة التي تتحرك في هذه المناطق يوميا مسببة تلوث الهواء واختناقات مروية وتتطلب الكثير من الأماكن لوقوف السيارات ، بشكل يسمح بتكامل نظم المواصلات العامة مع نظم الحركة والنقل الموجودة في التجمع السكني.

✕ التطوير متعدد الاستعمال:

التوجهات الحديثة للتطوير المستدام للتجمعات الاسكانية تدعو الى التطوير متعدد الاستعمالات الذي يشجع على التداخل ما بين الفضاءات السكنية ، التجارية و الادارية ، و الترفيهية مما يمنح لنا فرصة خيار السكن بالقرب من اماكن عملهم و تسوقهم ، حيث ان هذا يحقق احساسا متزايدا بوحدة الجيرة و الانتماء للمجتمع اكثر من الضواحي الاعتيادية ، كما ان امكانية خلق مناطق ناشطة لمدة اربع و عشرون ساعة يوميا يضيفي الامان على المنطقة .

التطوير متعدد الإستعمال للتجمعات الإسكانية المستدامة يسعى لتحقيق المبادئ التالية :

- كثافة سكنية عالية واستعمال متعدد الفضاءات والقطاعات .
- التكامل ما بين استعمال الأرض وتخطيط المواصلات مع التاكيد على وسائل المواصلات العامة
- استغلال المناطق المفتوحة (الشوارع و الحدائق و التقاطعات) لتفعيل التواصل الاجتماعي و اثراء النظام الايكولوجي و تشكيل بيئات طبيعية متداخلة مع القطاعات السكنية .
- وضع استراتيجيات مدروسة للتقليل من التلوث و التعامل مع النفايات .
- توفير متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة (كالمنحدرات وعدم وجود الدرجات وعوائق للدخول)

❏ التصميم لحركة المشاة :

التصميم المستدام للتجمعات الاسكانية يهدف لاحترام المعايير الانسانية و الحفاظ على البيئة عند التصميم ، لذا لابد ان تعتمد الفكرة التصميمية على حركة المشاة بالدرجة الاولى ، ثم وسائل للمواصلات الصديقة للبيئة مثل الدراجات الهوائية و السيارات المعتمدة على مصادر متجددة للطاقة للخدمات الضرورية ، ثم تأتي المواصلات العامة مثل الحافلات ، القطارات الكهربائية السريعة ، الميترو أما السيارة الخاصة تأتي في المرتبة الأخيرة في التجمعات الاسكانية المستدامة.

الصورة رقم (03) : التصميم للمشاة ووسائل النقل الصديقة للبيئة في التجمعات السكنية المستدامة



المصدر: مجلة المخطط و التنمية ، العدد (27) ، 2013 .

6- وسائل تحقيق السكن المستدام:¹

✕ التفاعل مع الموقع:

يبدأ التصميم المستدام بفهم عميق للموقع وما يميز المكان عن غيره، مما يجعل التصميم نابعا من البيئة ولا يدمر نظامها الايكولوجي ، كما يساعد التفاعل مع الموقع على فهم معطيات الموقع الطبيعية كتسقيط المبنى في الموقع تبعا لاتجاه الشمس وزوايا سقوطها، الحفاظ على البيئة الطبيعية و كيفية الوصول للموقع والخدمات ونظم المواصلات القريبة.

✕ التواصل مع الطبيعة:

سواء كان المبنى داخل المدينة أو في مناطق مفتوحة، فإن التواصل مع الطبيعة يضفي الحياة على البيئة المصممة الذي يحدد درجة تفاعلها مع الطبيعة.

✕ إعادة التدوير والاستخدام:

حيث لا توجد نفايات أو مخلفات في النظام الطبيعي حيث كل شيء يعاد تدويره لأغراض أخرى وفي دوائر مغلقة ، وعليه لابد للتصميم المستدام من الاعتماد على إعادة الاستخدام والتدوير بدلا من الاستنزاف.

✕ تقليل التأثيرات البيئية:

حيث تتم دراسة التأثيرات البيئية للمبنى من خلال تقييم الموقع والطاقة المتضمنة درجة التلوث التي تسببها المواد، وكفاءة استعمال الطاقة، ومواد وتقنيات البناء وذلك من خلال استعمال مواد مستدامة غير ملوثة سواء عند التصنيع أو النقل أو البناء وقابلة للتدوير.

✕ المشاركة في العملية التصميمية:

بالتعاون مع مختلف التخصصات الهندسية والفنية منذ المراحل الأولى للتصميم، مع التأكيد على دور المجتمع في أن يكون ذا رأي فيما صمم له، حيث لابد من أخذ تنوع الثقافات والأجناس والتقاليد للبشر الذين سيستخدمون المبنى، وهذا يتطلب فيهما احتياجات الناس وتوقعاتهم للبيئة المشيدة لهم.

⁽¹⁾ www.sustainainable.doe.gov

7- التنمية المستدامة في الجزائر:

شرعت الجزائر مؤخرا في اتخاذ العديد من الإجراءات والسياسات في سبيل تحقيق تنمية مستدامة، وذلك من خلال إدراكها بأهمية إقامة توازن بين واجبات حماية البيئة ومتطلبات التنمية من خلال الإدارة الحكيمة للموارد ، ولتجسيد هذا الهدف لجأ إلى العديد من السياسات لتحسين الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية و الصحية والحفاظ على البيئة.

ومن بين السياسات الحالية نجد :

1-قانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 م يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية ، العدد (43) بهدف حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة .

2- القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 م والمتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة يهدف إلى إعداد إستراتيجية لإعادة توازن توزيع نشاطات السكان ووسائل التنمية ، المحافظة على البيئة وتنشيط الأنظمة البيئية.

3- القانون رقم 19/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 م والمتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وهذا القانون جاء لمراقبة وتسيير النفايات وطرق التخلص منها، كما يسمح بتحديد عدد مراكز ومواقع المعالجة الموجودة في أنحاء البلاد....الخ.

4- القانون رقم 6/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 ،المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ويقوم بعملية إحصاء المساحات الخضراء.

5- قانون رقم 02/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 يتعلق بحماية الساحل و التنمية، الجريدة الرسمية العدد10 من عام 2002.

6- قانون رقم 08/02 المؤرخ في 08 ماي 2002 ،يتعلق بشرط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها .الجريدة الرسمية العدد 34 .2002.

7- المرسوم الرئاسي رقم 106/01 المؤرخ في 26 أبريل 2001، والمتضمن الموافقة من اتفاق القرض الموقع في 10 أبريل 2000م .بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و البنك الإسلامي للتنمية لتمويل جمع النفايات الصلبة لولاية الجزائر.

8-قانون متضمن ترقية الطاقات المتجددة في إطار التنمية المستدامة يدعم هذا القانون إدارة تتقاسمها بلادنا مع المجموعة الدولية لتحديد نتائج الغاز المسبب للاحتباس الحراري في ضمان إدخال الطاقات المتجددة، ويهدف هذا القانون إلى ترقية مصادر جديدة للطاقة النظيفة المتجددة وغير خطيرة على البيئة.

9- القانون 02/02 المؤرخ في 5 فيفري 2002 ، المتضمن حماية وتنمين الساحل ، يحدد هذا القانون المبادئ الأساسية لاستعمال الساحل وتسييره وحمايته ، ويحدد القواعد العامة والخاصة المتعلقة بحماية الساحل وتنمينه.

10-القانون رقم 03/04 المؤرخ في 23 جوان 2004. يهدف إلى ترقية الجوانب الاقتصادية والاجتماعية لسكان الجبال بإشراف الدولة والجماعات المحلية على القيام بأعمال ترتبط بتحسين خدمات النقل وتمويل الصحة، ويهدف إلى إعادة تنشيط المناطق الجبلية من خلال تحسين إطار الحياة وهيكل ملائمة للفضاء الجبلي.

المبحث الثاني : مثال عن تطبيق التنمية المستدامة في المدن.¹

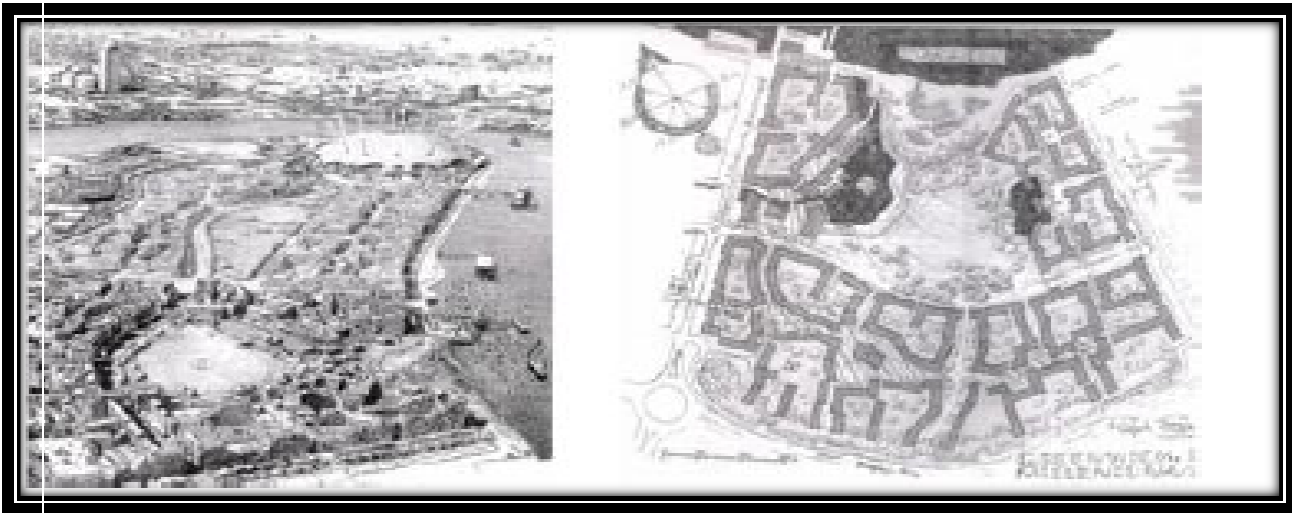
دراسة حالة قرية الألفية لمدينة لندن

قرية الألفية-millennium village.

- المعماري : Ralph EriskineTovatt/British EPR Practice
- الموقع : شبه جزيرة جرينتش ، لندن ، المملكة المتحدة ، 54° شمالا ، خط طول صفر.
- المناخ : بارد رطب.
- تاريخ البناء : 1997 - 2005 ولا زال المشروع مستمرا.
- الخصائص البيئية : معالجات بيئية معمارية ، تدوير المياه الرمادية ، تجميع مياه الأمطار مواد بناء معاد تدويرها ، استخدام معايير عالية للعزل الحراري.
- وصف موجز :

في عام 1997 أقيمت مسابقة تطوير قرية الألفية ، بالقرب من قبة الألفية ، وقد أرسى المشروع على Greenwichmillennium village Ltd بالعمل مع المعماري رالف إيريكسن ، مشروع التطوير كان جزءا من تطوير شبه الجزيرة بكاملها والتي وضع المعماري ريتشارد روجرز مخططها الأساسي واشتملت كذلك على المتنزه الإيكولوجي ومناطق ترفيهية وتجارية ومكاتب.

الصورة رقم (04) : صورة جوية لقرية الألفية.



المصدر: مجلة المخطط و التنمية ، العدد (27) ، 2013.

(1) - مجلة المخطط والتنمية العدد (27) ، 2013 ، ص125.

- لقد وضع المصمم مجموعة من الأهداف التخطيطية والتي أثرت بشكل مباشر على التخطيط العام للموقع وعلى التصاميم المعمارية والتفاصيل البنائية أهم هذه الأهداف :
- توجيه المخطط العام لممرات المشاة وليس للسيارات.
 - إعادة إحياء مبدأ القرية بأسلوب عصري يتلاءم مع نمط الحياة في القرن الحادي والعشرين.
 - تحقيق مبدأ المجتمع المستدام.
 - توجيهات جديدة لتصميم المسكن باستخدام النظم الذكية.
 - وضع نموذج للتطوير البيئي المستدام.
 - ترشيد مرحلة البناء بالاعتماد على تصنيع مواد البناء خارج الموقع (التصنيع المسبق).
 - تحديد أسس لأفكار مستقبلية خلاقة للتصميم المستدام في المشاريع اللاحقة .
- على الرغم من أن التجمع السكني في جرينتش حديث ،إلا أن المصمم حاول ادخار روحية المكان والهوية التي تميزت بها التجمعات السكنية التقليدية في تصميم معاصر يتجاوب مع متطلبات العصر ضمن التخطيط متعدد الاستعمالات والمستويات الاجتماعية لقرية الألفية والتي يعتبر السكن الميسر أحد أهم مكوناتها التخطيطية ومعالمها المعمارية ،سواء من حيث تشكيلها المعماري أم قوة تعبيرها اللوني من خلال جراءة الاستعمال اللوني للواجهات والعناصر المعمارية.
- امتاز المشروع بالاستدامة الاجتماعية من حيث التنوع في أنماط المساكن ،حيث لجأ المصمم للتوزيع في استعمال الشرفات ،التغليف المتنوع ،الألوان الصارخة التي تقلل من عدم انتظام الأبنية.

الصورة رقم (05): تمثل جرأة الاستعمال اللوني للواجهات والعناصر المعمارية.



المصدر: مجلة المخطط و التنمية ، العدد (27) ، 2013 .

المعالجات البيئية :

لتحقيق الاستدامة البيئية في مشروع قرية الألفية تم تحديد مجموعة من الأهداف البيئية ،في مجال الطاقة والمياه والنفايات ،التي سيتم ترشيدها وتقليلها نسبة لتصاميم المساكن الاعتيادية:

- تقليل في الاستعمال الأساسي للطاقة بنسبة 80% .

- الاعتماد على الطاقة من مصادر متجددة كالشمس والرياح بنسبة 10%.

- التقليل في الطاقة الكامنة بنسبة 50%.

- التقليل في الحاجة للمياه بنسبة 30%.

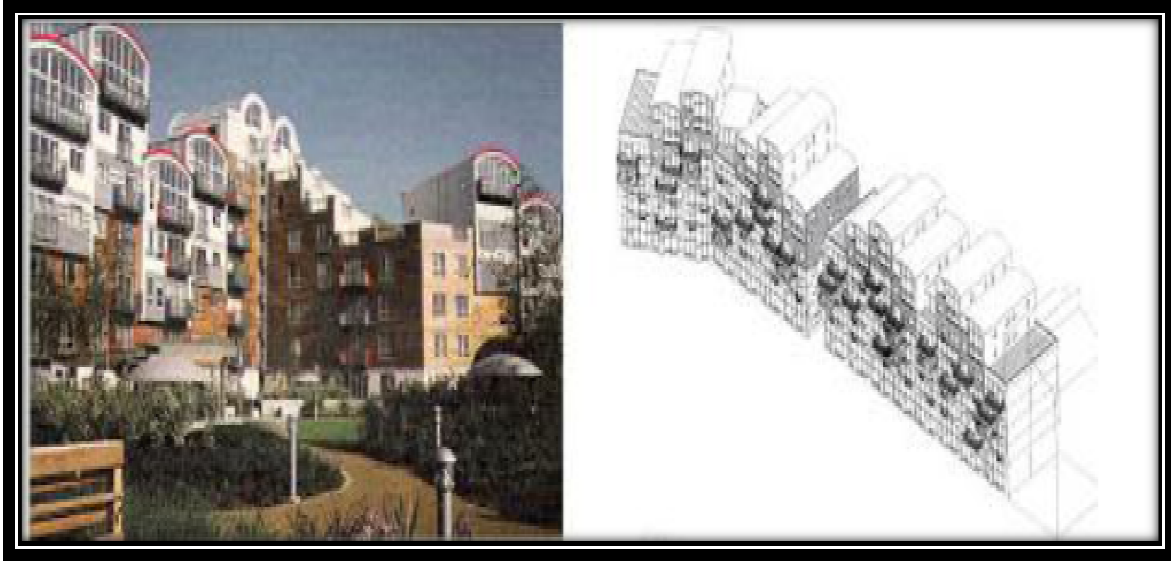
- التقليل في النفايات الموقعية بنسبة 50%.

- استعمال مواد قابلة للتدوير بنسبة 80%.

- عدم التسبب في انبعاث غاز ثاني أكسيد الكربون.

اعتمدت إستراتيجية الطاقة على منهج شمولي لتقليل الحاجة للطاقة المطلوبة للتدفئة والتبريد باستعمال مستويات عالية من العزل واستغلال انحدار الموقع نحو الجنوب وتوجيه الفتحات بهذا الاتجاه للاستفادة من الكسب الحراري الذاتي ، التشكيل المتدرج لكتل الأبنية سمح بنفاذية أشعة الشمس إلى الأفنية المغطاة وداخل الفضاءات في معظم الوحدات السكنية ، محطة الطاقة للمشروع تزود الطاقة والحرارة باستخدام طاقة الكتلة الحرارية Bio-mass مما يزيد من كفاءة الإنتاج ويقلل من التلوث وقد تم تحقيق التوفير في الطاقة بنسبة 65% في المرحلة الأولى من المشروع ،بالاعتماد على الاستراتيجيات السابقة واستخدام معدات كفوءة باستعمال الطاقة.

الصورة رقم (06): تمثل التشكيل المتدرج لكتل الأبنية.

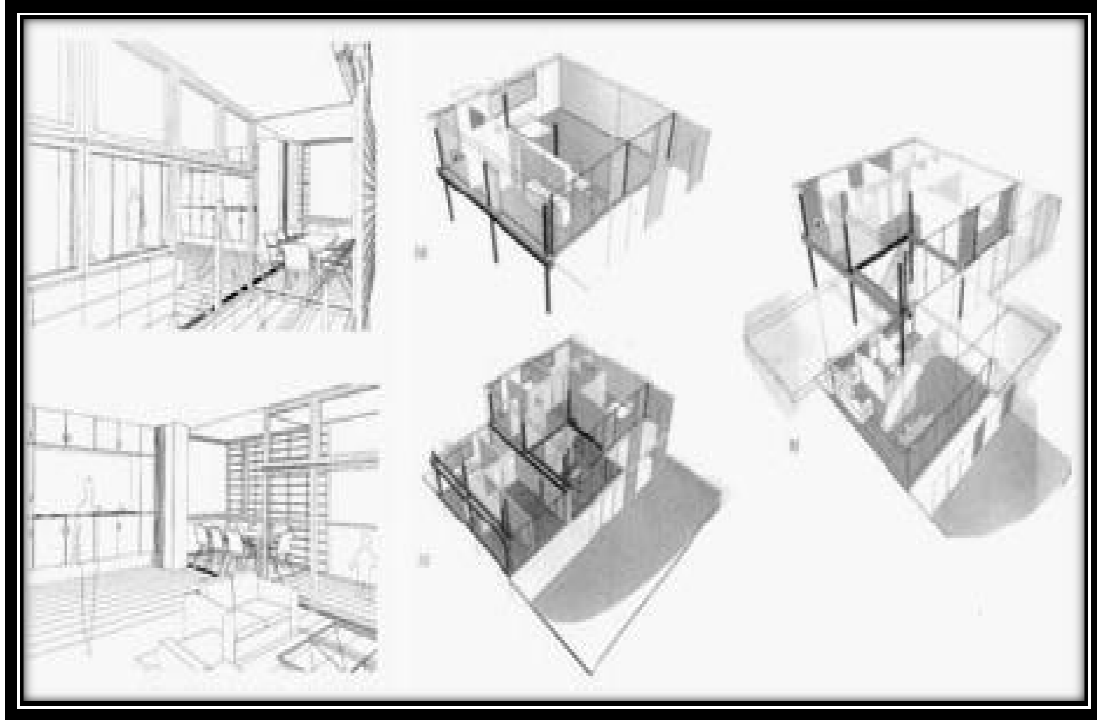


المصدر: مجلة المخطط و التنمية ، العدد (27) ، 2013.

تحقيق الاستدامة الاجتماعية كانت أحد أهم أبعاد الاستدامة التي سعى المشروع لتحقيقها ، وذلك باعتماد أفكار مبتكرة في التصميم والبناء وتطوير إمكانيات الاختيار في الأنماط السكنية ، هذا التنوع الكبير للمعايير كان يهدف أساسا لتوفير تجمعات سكنية مستدامة حيث يرغب الناس بالعيش.

كانت فكرة (نمو العائلة) أحد أهم توجيهات الفكرة التصميمية لأن هذا يشجع الساكنين على البقاء في مساكنهم دون الحاجة لتغيير المسكن مع نمو العائلة لأن المسكن يحمل إمكانيات التحويل والإضافة تبعا لنمو العائلة وتطور احتياجاتها .

الصورة رقم (07) : المرونة التصميمية والإنشائية في الفضاءات الداخلية وفي حجم الوحدة السكنية



المصدر: مجلة المخطط و التنمية ، العدد (27) ، 2013.

خلاصة:

إن المزايا والفوائد المتعددة منها البيئية والاقتصادية والاجتماعية التي يمكن استخلاصها من التخطيط المستدام لها الأثر الكبير في دعم توجيهات وجوه حماية البيئة والحفاظ على قاعدة الموارد الطبيعية للأجيال القادمة فضلا عن المكاسب الاقتصادية على مستوى الفرد والمجتمع وان تطبيق تلك المميزات يعطي مجالا واسعا يمكن من خلالها التعامل معها في تخطيط المدن المستدامة، مع ملاحظة أن تلك المميزات يمكن تلمسها في المدينة، إذ حققت تلك المكاسب البيئية والاقتصادية والاجتماعية التي لا يمكن إغفالها و بالإمكان توظيفها في تحقيق هدف الاستدامة للمدن.

الفصل الرابع

التحليل الفيزيائي والمجالي لحي العربي بن مهدي.

• تمهيد

المبحث الأول: دراسة تحليلية لحي العربي بن مهدي

1- لمحة تاريخية عن مدينة أم البواقي.

2- موقع مدينة أم البواقي

2-1- الموقع الجغرافي والفلكي.

2-2- الموقع الإداري.

3- سبب اختيار الحي.

3-1- لمحة تاريخية لحي العربي بن مهدي.

4- الخصائص العامة لحي العربي بن مهدي.

4-1- الخصائص الطبيعية.

4-1-1- الموقع.

4-1-2- الموضع.

4-1-3- الطبوغرافيا.

4-1-4- الجيو تقنية.

4-2- خصائص السكن والسكان.

4-2-1- التحليل السوسيو اقتصادي.

4-2-1- الإطار المبنى والغير المبنى.

أولاً: الإطار المبنى

- 1- السكنات.
- 2- الملكيات المشتركة.
- 3- التجهيزات.

ثانياً: الإطار الغير المبنى.

- 1- المساحات العامة والمواقف.
- 2- المساحات الخضراء.
- 3- التأثيث الحضري.
- 4- فضاءات اللعب.
- 5- ممرات الراجلين.
- 6- النفايات الصلبة.
- 7- المنشآت القاعدية في منطقة الدراسة.

المبحث الثاني : النتائج والمشاكل المتوصل إليها من خلال البحث و الاقتراحات.

- 1- تفريغ الاستثمار.
- 2- شروط تسيير الحي الموجودة في عقود إيجار السكن.
1. واجبات السكان
2. حقوق السكان

☒ أسباب تدهور الحي

☒ مشاكل الحي في إطار التنمية المستدامة

☒ اقتراحات تخص الحي في إطار التنمية المستدامة

☒ المشروع

☒ توصيات لاستدامة السكن الجماعي

● خلاصة

تمهيد :

تطرقنا في هذا الفصل دراسة تحليلية للمنطقة السكنية (حي العربي بن مهدي) بمدينة أم البواقي بحيث تناولنا فيه خصائص الحي الفيزيائية منها والعمرانية وذلك لدورهما المهم في تشخيص الحالة الفيزيائية والمجالية للمنطقة ومعرفة مؤهلات المنطقة والحلول الفعلية لجعل هذا الحي مستدام.

المبحث الأول : دراسة تحليلية لحي العربى بن مهيدى.

1- لمحة تاريخية عن مدينة أم البواقي¹

تعد مدينة أم البواقي من المدن الاستعمارية القديمة حيث يعود تاريخها على الأقل إلى الفترة الرومانية حيث أكدت دراسات الأستاذ VALOIS سنة 1971 على الحفريات المكتشفة سنة 1954 من طرف PLACE G.LA بمنطقة فايت سوار (Canrobert) والمتمثلة في جمجمة إنسان يفترض أن يعود تاريخها إلى 7000 سنة وهذا دليل على وجود حياة بشرية بالمنطقة آنذاك.

تدل الحفريات المتواجدة تحت مدينة Canrobert أم البواقي الحالية لمدينة ماكوماداس (ماهوماداسن) التي يعود تاريخ وجودها بين القرن الخامس والقرن الثاني قبل الميلاد حيث كانت قاعدة خلفية للفرسان على رأسهم الملك: "ماسينيسا" المتمركز بالعاصمة سیرتا كما تعتبر أن الثروة التاريخية لنوميديا قد نمت بجانب من أساطيرها في مدينتنا المسماة آنذاك "ماكوماداس".

وبالبحثون في ميدان التاريخ المعاصر وفيرة هي أدلتهم ومن ذلك إبان تواجد الاستعمار الفرنسي أين كانت تعرف بـ: **كانروبير 1904** نسبة إلى المارشال: **فرانسوا مرسلان كانروبير** ذلك بعد استقلال الجزائر صار اسمها الحالي "أم البواقي" الذي يعود إلى الحقبة العربية البربرية وحسب بعض الكتابات القديمة فإن هذا الاسم جاء نسبة إلى (الكاهنة) التي تركت أولادها في هذا المكان ومن هنا اشتق اسم المدينة من: أم الذين تبقوا "la mère de lent qui sont restés"، ودون أن نغوص في استقراء الأحداث التاريخية وإنما وبمجرد التمعن في ظروف التسميات المتنوعة والمرحلية لمدينتنا يسعنا أن نصرح بأنها أرض كانت محلا لحضارات عريقة وغزوات تجل عن العد.

2- الموقع مدينة أم البواقي :

يعتبر الموقع من أهم الضوابط المؤثرة في دراسة المراكز العمرانية أين نجد له تأثير مباشر أو غير مباشر في حياة الإنسان واستقراره في أماكن محددة.

(1)- مديرية البناء والتعمير لولاية أم البواقي.

2-1 الموقع الجغرافي والفلكي:

تقع بلدية أم البواقي في مركز الولاية تتوسط عين البيضاء عين مليلة و تعد من أهم بلديات الولاية لأنها تنتمي إلى نطاق السهول العليا الشرقية المنحصرة بين السلسلة التلية في الشمال والصحراوية في الجنوب، أما عن موقعها الفلكي فتتخصر بين دائرتي عرض 35° و 30° شمال خط الاستواء وبين خطي طول 630° و 790° شرق خط غرينتش تبعد عن بلدية عين فكرون بـ: 24.9 كلموعيناالبيضاءبـ: 27.2 كلم وقصر الصبيحي بـ: 26.7 كلم هذا ما يفسر موقعها الوسطي البلدي.

2-2 الموقع الإداري:

● **الولاية:** انبثقت ولاية أم البواقي عن التقسيم الإداري سنة 1974 ويليهما التقسيم الثاني سنة 1984 أين أصبحت تحت ويعلى 12 دائرة و 29 بلدية.

تقع في الجهة الشمالية الشرقية من الهضاب العليا، حيث يبلغ ارتفاعها على مستوى سطح البحر ما بين 700 إلى 1000 م، وتتربع على مساحة تقدر بـ 6.187,56 كم² ويقدر عدد سكانها إلى نهاية سنة 2008 بـ 642.768 نسمة و بكثافة سكانية قدرها 104 نسمة/كم² وتجاورها 07 ولايات وهي :

- من الجنوب ولاية خنشلة.
- من الجنوب الغربي ولاية باتنة.
- من الشمال الغربي ولاية ميله.
- من الشمال ولاية قسنطينة.
- من الشمال الشرقي ولايتي قالمة وسوق أهراس.
- من الجنوب الشرقي ولاية تبسة.

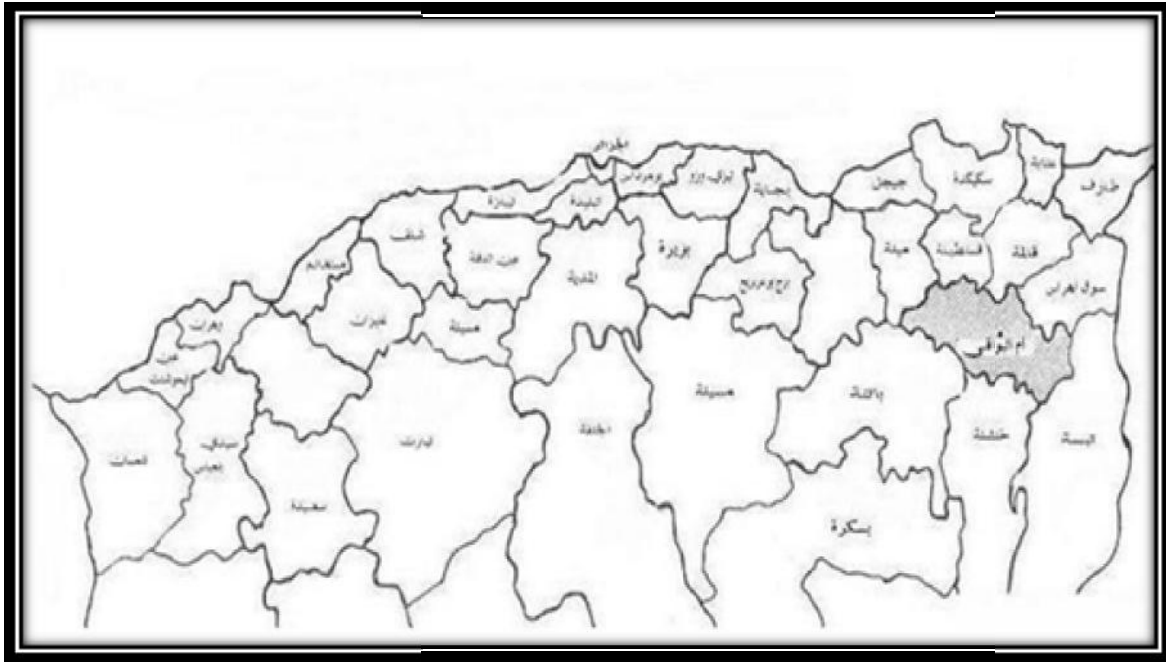
وتبعد عن مراكز الولايات الأخرى كما يلي :

قالمة: 138 كلم تبسة: 118 كلم

خنشلة: 60 كلم قسنطينة: 80 كلم

ومن هذا المنطلق ولاية أم البواقي تتميز بالوسطية وكونها منطقة عبور بين شمال الجنوب والشرق مكنها من ربط علاقات بالمناطق المجاورة لها.

الخريطة رقم (01): الموقع الجغرافي لولاية أم البواقي.



3- سبب اختيار الحي:

3-1- لمحة تاريخية لحى العربى بن مهيدى:

69

- الفترة الأولى :مرحلة المخطط الخماسي الأول (1980-1984) ،في سبتمبر 1984 تم إنشاء 300 مسكن حيث يتكون من 150 مسكن بأربع غرف و150 مسكن بثلاثة غرف بحيث تم منحه للاستعمال ابتداء من تاريخ 1995/12/01.
- الفترة الثانية : ماي 1991 تم إنشاء 200 مسكن بثلاثة غرف.
- الفترة الثالثة: مارس 2004 تم إنشاء 150 مسكن حيث يتكون من 120 مسكن بغرفتين و30 مسكن بثلاثة غرف.

4- الخصائص العامة لحي العربي بن مهدي:

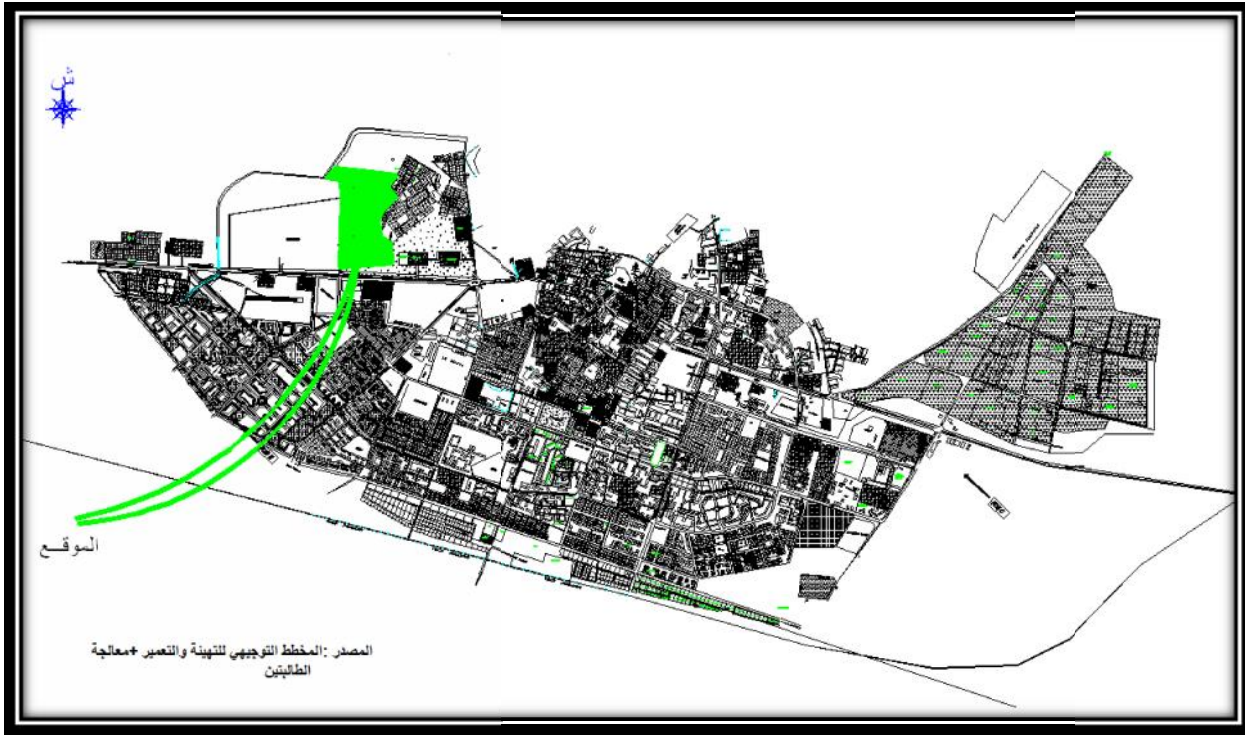
4-1- الخصائص الطبيعية:

4-1-1-الموقع:

يقع حي العربي بن مهدي في الشمال الغربي لمدينة أم البواقي يتربع على مساحة قدرها 13.5 هكتار يحده من :

- الشمال :جبل سيدي أرغيس ،مقبرة.
- الشرق: حي محمد الأخضر.
- الغرب :جامعة العربي بن مهدي.
- الجنوب: غابة.

المخطط رقم (02): مخطط الموقع لحي العربي بن مهدي.



4-1-2- الموقع:

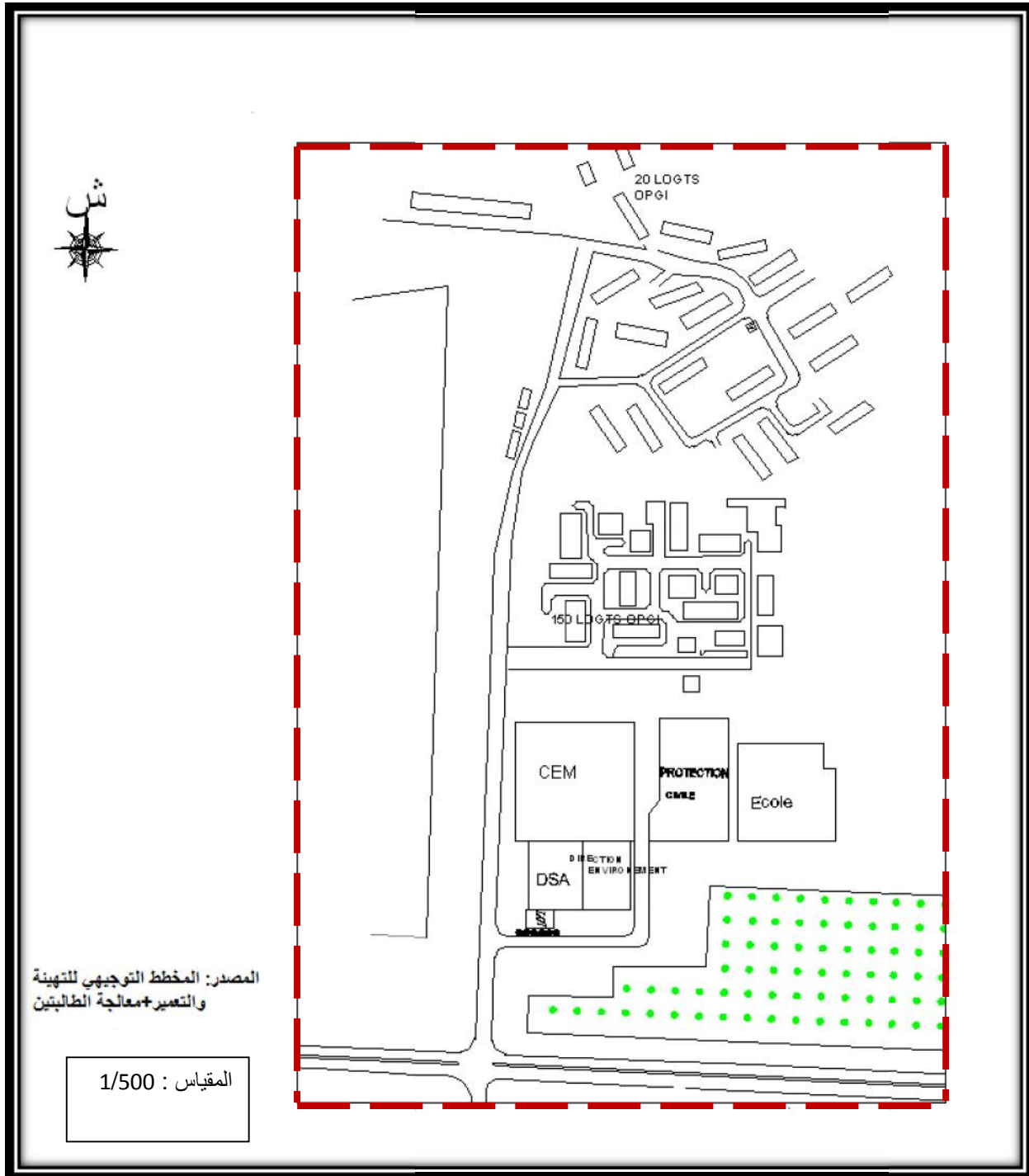
دراسة الموقع من بين الدراسات المهمة التي تسمح بمعرفة الخصائص والمميزات الطبيعية للمجال المدروس ذلك باختيار نمط معين من المشاريع حسب ما تسمح به الشروط الطبيعية والبشرية للموقع حيث تتموضع منطقة الدراسة على أرضية ذات طابع جبلي وطبيعة جيولوجية معقدة وذلك لكونه محاط بالغابة الجبلية.

المخطط رقم (03) : صورة جوية لحي العربي بن مهدي.



المصدر: googleearth+ معالجة الطالبتين.

المخطط رقم (04) : مخطط الكتلة لحي العربي بن مهدي

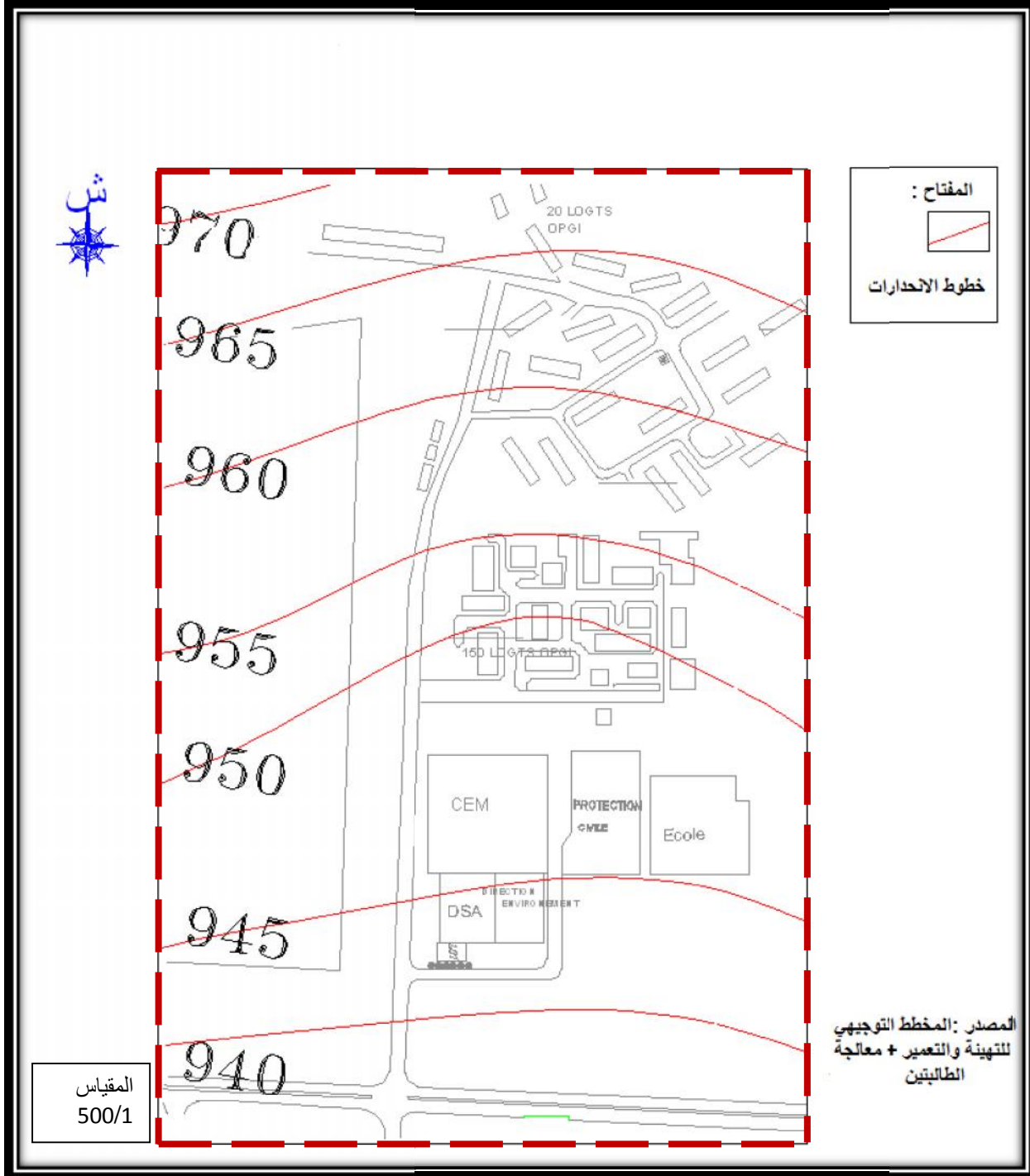


3-1-4 الطبوغرافيا :

إن دراسة عنصر الانحدار ضروري جدا وهام، إذ لا يمكن الاستغناء عنه في عمليات التعمير، حيث يمكن من خلاله معرفة الأراضي الملائمة للتعمير بعد دراسة نسبة انحدارها، من خلال مخطط

الطوبوغرافيا لمدينة أم البواقي تبين أن منطقة الدراسة ذات انحدار يتراوح بين 6 إلى 8 % وهي ملائمة للبناء والتعمير ومد الشبكات التقنية دون تكاليف باهظة.

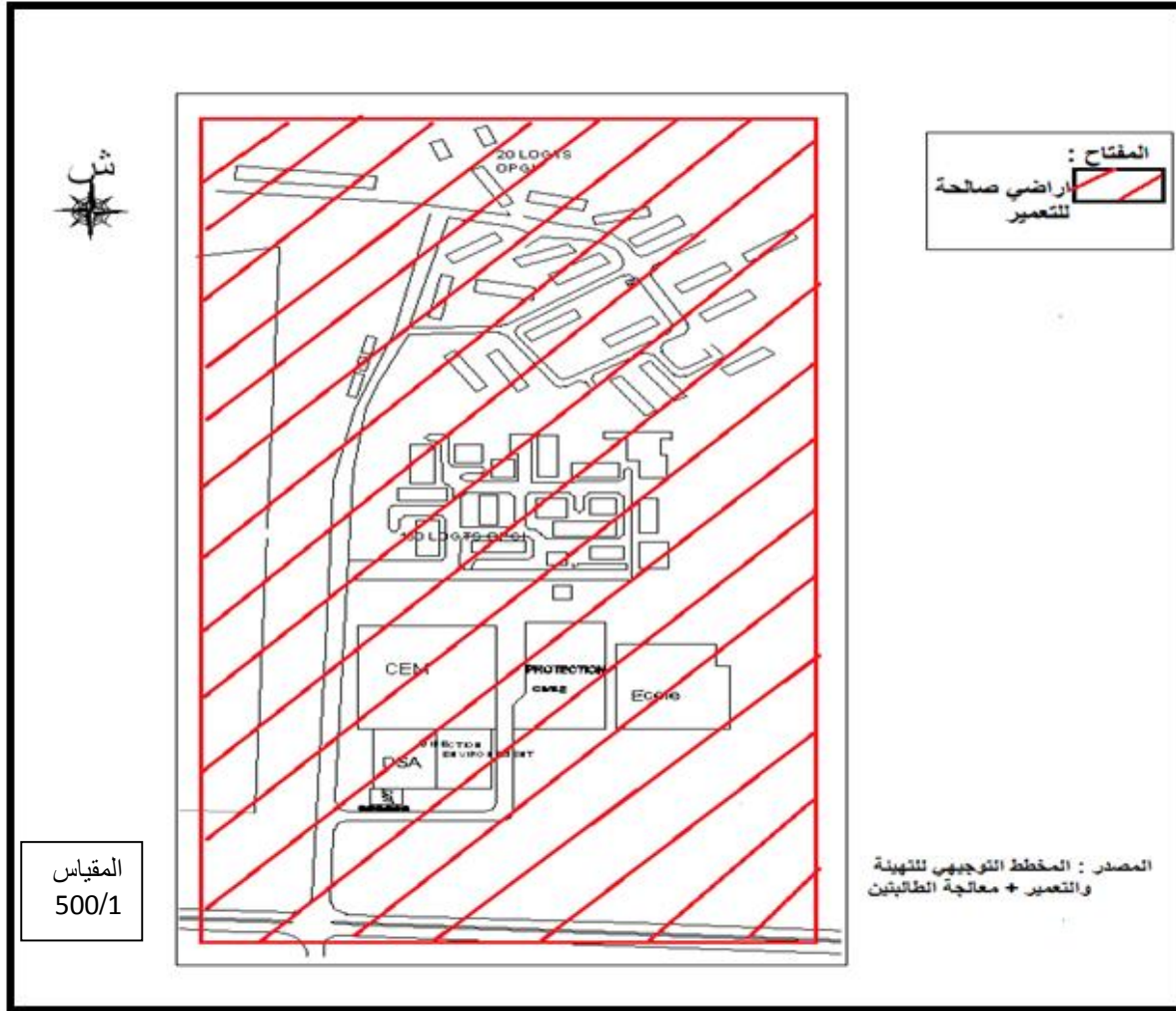
المخطط رقم (05): المخطط الطوبوغرافي لحي العربي بن مهدي



4-1-4 الجيوتقنية:

تحدد قوة تحمل التربة أغراض اختبار المنطقة الصالحة للتعمير، إذ أن التحاليل الجيوتقنية للأرض تعتمد أساساً على الطبيعة الجيولوجية والتركيب الفيزيائي للصخور، ومن خلال المناطق المحددة في الخريطة الجيوتقنية لمدينة أم البواقي يظهر أن الحي يندرج ضمن المناطق الصالحة للتعمير.

المخطط رقم (06): مخطط الجيوتقنية لحي العربي بن مهدي.



4-2- خصائص السكن والسكان :

إن العربي بن مهدي مكون من سكنات اجتماعية جماعية بصيغة البيع بالإيجار ويبلغ عدد السكنات 650 مسكن ومعظم هذه السكنات في حالة متدهورة، إضافة إلى أن الطرق والممرات فيه في حالة رديئة أو غير مكتملة مما يصعب التنقل فيها كما يعاني ظاهرة. والمساحات الخضراء وساحات لعب الأطفال منعدمة.

4-2-1- التحليل السوسيو اقتصادي :

قدر عدد سكان منطقة الدراسة بـ1110 نسمة، حيث بلغ عدد الإناث 555 وعدد الذكور 490، أما عدد الأسر فقد وصل إلى 700 أسرة.

-السكن: بلغ عدد السكنات في منطقة الدراسة: 650 سكن وقدر معدل الإشغال ب: 6 فرد/سكن.

- الكثافة السكنية: تعرف الكثافة السكنية بالعلاقة بين عدد السكان والمساحة حيث تعرف منطقة الدراسة كثافة سكنية تقدر ب: 79 ساكن/هكتار.

الجدول رقم (01): توزيع السكن عبر حي "العربي بن مهيدي" لسنة 2010

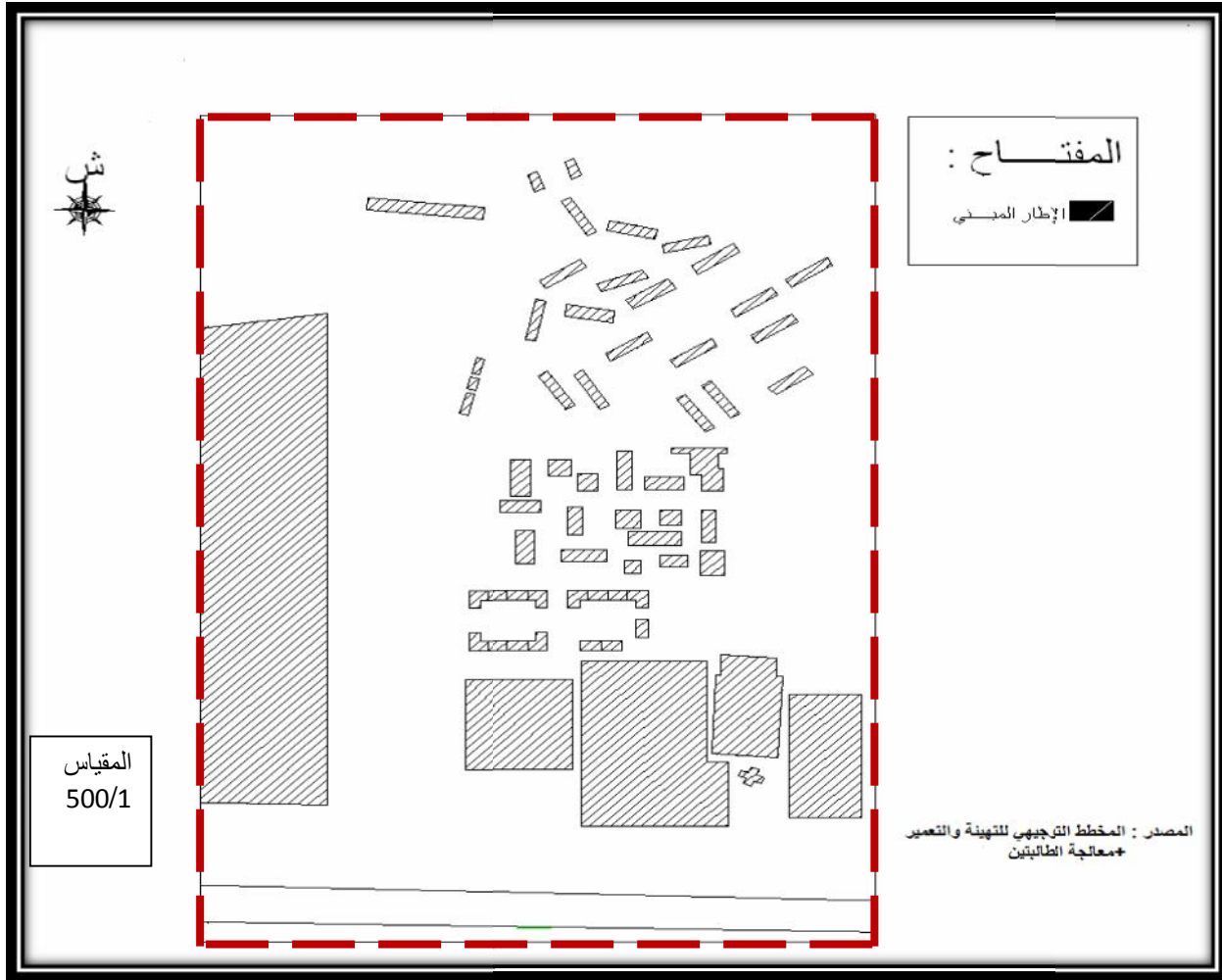
الحي السكني	المقاطعة	مشغول	شاغر	استعمال مهني	مجموع المساكن	عدد السكان
العربي بن مهيدي	23	193	43	00	650	1110

المصدر :دحدوح فطيمة ، مرجع سبق ذكره.

4-2-2- الإطار المبني والغير المبني :

تمتاز منطقة الدراسة بكثافة سكنية مرتفعة وهذا يعني أن المساحة الغير مبنية قليلة وتتمثل في موقف السيارات ومساحات لعب الأطفال والمساحات الخضراء ، وبعض المساحات في التجهيزات الموجودة بالمنطقة (ابتدائية، متوسطة، الحماية المدنية)

المخطط رقم (07): مخطط المجال المبني و الغير مبني لحي العربي بن مهدي.



أولاً: حالة الإطار المبني :

1- السكنات :

من خلال المعاينة الميدانية للحي ، والنتائج التي توصلنا عليها من الاستمارة لاحظنا أن الإطار المبني يعاني من عدة مشاكل (السكنات الاجتماعية) منها :

- ✓ واجهات المباني في حالة سيئة للغاية.
- ✓ الحالة المتردية للملكيات المشتركة.
- ✓ تغيير في واجهات المباني والسكنات .
- ✓ تدهور حالة الإطار المبني وغياب الراحة ووسائل الترفيه والرفاهية للسكان .
- ✓ التعدي على الملكية العمومية .

وهذا كما توضحه الصور التالية:

الصورة رقم (08): واجهات العمارات
الصورة رقم (09): التعدي على الملكية العمومية
في حالة سيئة.



المصدر: إعداد الطالبتين ماي 2015.

2- الملكيات المشتركة :

بعدما أصبحت هذه العمارات السكنية ملك للأفراد القاطنين بها أصبحت ذات ملكية مشتركة لشاغلي نفس العمارة بكل أجزائها من : جدران الواجهة ، السطوح ، المساحات ، الأبواب ، المداخل ، الأدراج ، صناديق القمامة ، مواقف السيارات ، أقفاص السلالم ، ومختلف الشبكات التقنية ... إلخ ، مشاكل على مختلف الخلية السكنية.

وبعد عملية معاينة للعمارات تبين أن أغلب الملكيات المشتركة للحي في حالة سيئة ومزرية وبحاجة ماسة إلى ترميمها وتهيئتها ، وهذا راجع إلى إهمالها من طرف المواطنين ومصالح البلدية ، وهذا ما توضحه الصور التالية :

الصورة رقم (10): سلالم العمارات في حالة سيئة.
الصورة رقم (11): مداخل العمارات في حالة سيئة.



المصدر: إعداد الطالبتين ماي 2015

نستنتج من خلال عمليات المعاينة وتحليل نتائج الاستمارة أن السكنات الاجتماعية تعاني من مداخل سيئة وضيقة وحالتها متدهورة وهي بحاجة إلى عمليات تهيئة .

3- التجهيزات:

تعد التجهيزات وشبكات الطرق من أهم العناصر المؤثرة على تنظيم النسيج الحضري ويظهر تأثيرها على العمران من خلال التناسق الذي يعطي طابع التكامل والانسجام داخل المجال السكني، وبالرجوع إلى منطقة الدراسة نلاحظ وجود بعض التجهيزات وهي :

- تجهيزات التعليمية :

الصورة رقم (12) :ابتدائية قالي عمار.



المصدر: إعداد الطالبتين ماي 2015

الصورة رقم (13) :متوسطة جبايلي أحمد.



المصدر: إعداد الطالبتين ماي 2015

- تجهيزات إدارية :

الصورة رقم (14) :مديرية البيئة.الصورة رقم (15): مديرية المصالح الفلاحية.



المصدر:إعداد الطالبتين ماي 2015.

- تجهيزات أمنية :

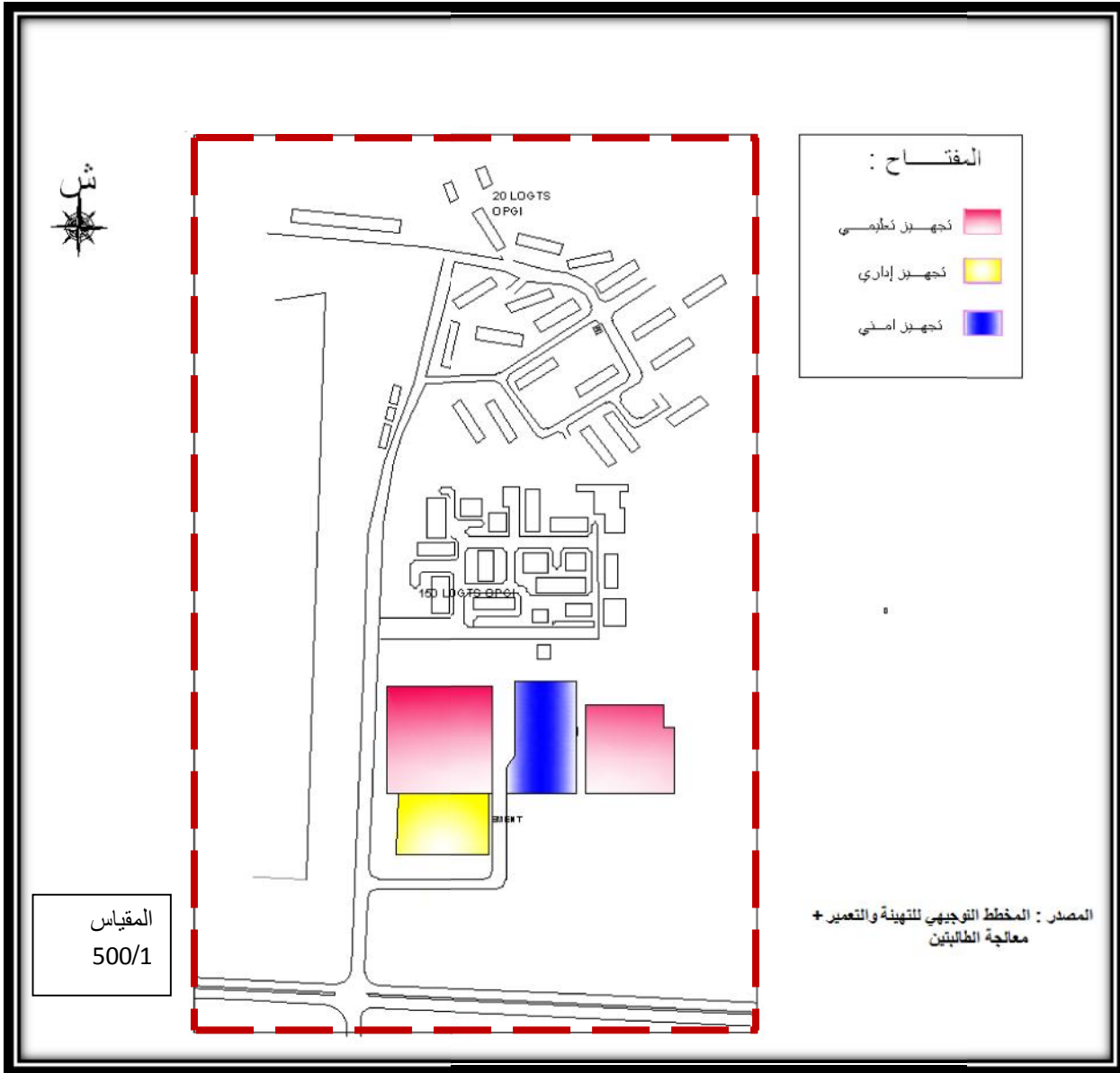
الصورة رقم (16):الحماية المدنية



المصدر:إعداد الطالبتين ماي2015.

نستنتج من خلال المعاينة الميدانية للتجهيزات الموجودة في منطقة الدراسة واستنادا إلى تحليل الاستمارة تبين أن المنطقة تحتوي على تجهيزات تعليمية وأمنية وإدارية وهي تجهيزات غير كافية،حيث أن السكان يطالبون بتوفير تجهيزات أخرى أكثر أهمية مثال : (عيادة طبية + تجهيزات ثقافية...).

المخطط رقم (08): مخطط التجهيزات لحي العربي بن مهدي.



ثانيا- حالة الإطار الغير مبني:

1- المساحات العامة والمواقف :

تحتوي المنطقة على مساحات لكنها غير مستغلة ، وتوجد مساحات بالقرب من العمارات أصبحت موقف لسيارات ، وتوجد أيضا مساحات قرب العمارات مخصصة للعب الأطفال ، ولكنها غير مهينة وهي في حالة جد سيئة كما توضحه الصور :

الصورة رقم (17): انعدام المساحات العامة الصورة رقم (18): مواقف السيارات.



المصدر: إعداد الطالبتين ماي 2015.

نستنتج بعد معاينة للمساحات العمومية والمواقف بمنطقة التدخل بالاستعانة بنتائج الاستمارة تبين أن المساحات الموجودة في حالة جد سيئة ومتدهورة، وقد أهملت من طرف "مصالح البلدية + المواطن" لأنها بحاجة إلى تهيئة وعمليات تدخل معمقة وتنظيف كما أن المواطن ساهم بشكل كبير في إهمال هذه المساحات برمي القمامة.

2- المساحات الخضراء:

تتوفر في منطقة الدراسة على مساحة خضراء واحدة وتتمثل في الغابة التي تقع جنوب منطقة الدراسة وهي غير مستغلة، أما في المناطق السكنية فالمساحات الخضراء منعدمة باستثناء بعض الشجيرات المتواجدة بالقرب من العمارات بشكل عشوائي. انظر الصورة.

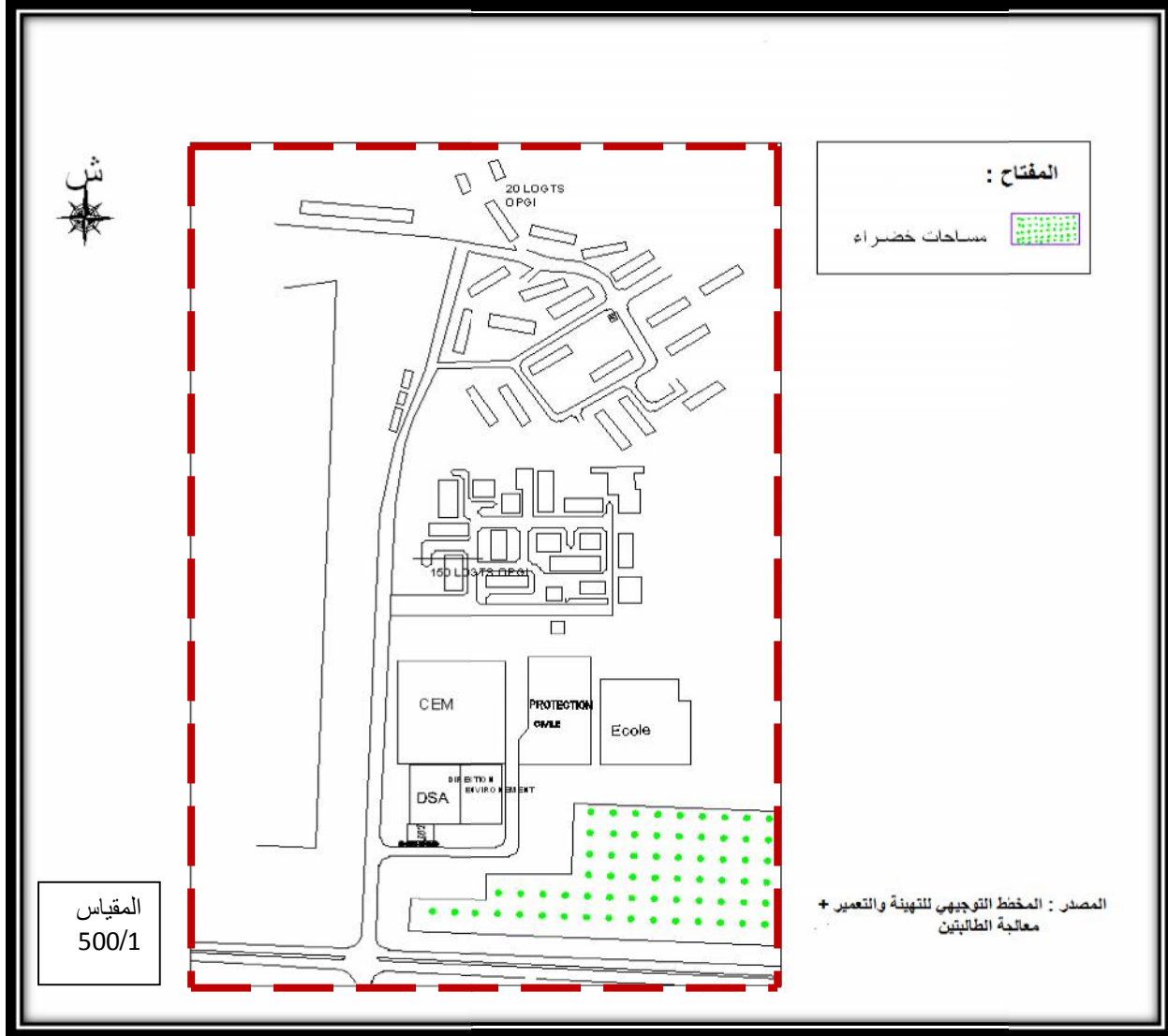
الصورة رقم (19): أشجار الحي. الصورة رقم (20): الغابة.



المصدر: إعداد الطالبتين ماي 2015.

من خلال المعاينة الميدانية وتحليل الاستمارة نستنتج أن منطقة الدراسة تتعدم بها المساحات الخضراء وأماكن الراحة والالتقاء ولا توجد بها أعمال التهيئة والصيانة لا من طرف مصالح البلدية ولا المواطن.

المخطط رقم (09) : مخطط المساحات الخضراء لحي العربي بن مهدي.



3- التأثير الحضري :

هي جزء لا يتجزأ من العناصر الحضرية المهمة ،و التي لها تكامل المدينة والفضاء العمراني فهي واحدة من العناصر المهيكلية للطرق ،ممرات الراجلين ،الحدائق العمومية ، و كذا التجمعات السكنية...الخ ، وبالتالي فتأثير الحضري جد مهم في تهيئة المدن والأحياء.

في منطقة الدراسة تنعدم فيها كل أنواع التأثير الحضري كالإنارة ،المقاعد، حاويات النفايات اللوحات الإشهارية ، كما هو موضح في الصور التالية :

الصورة رقم (21) : أعمدة الإنارة.

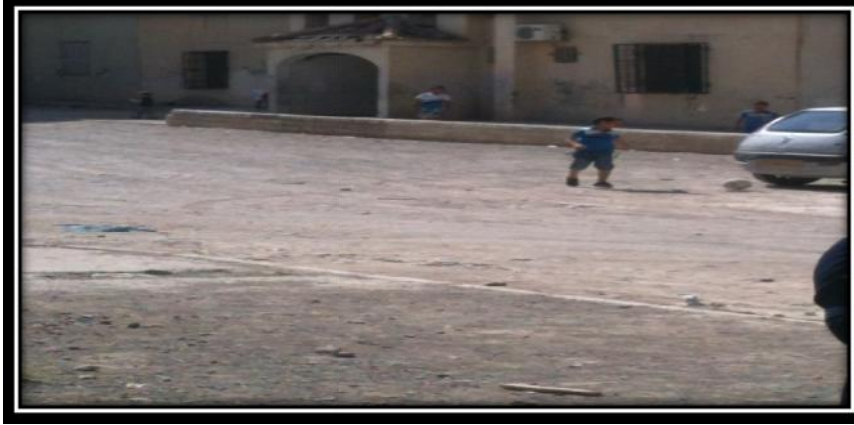


المصدر: إعداد الطالبتين ماي 2015.

4- فضاءات اللعب :

مفهوم فضاءات اللعب جاء من أجل هدف التسلية، وحماية الأطفال خاصة الصغار لا يوجد أي عمل أو مجهود يذكر من قبل الجماعات المحلية سواء في السابق أو حاليا ففي منطقة الدراسة الأطفال يلعبون في الطرقات أو في أماكن رمي القمامات وهذا راجع لنقص الثقافة إضافة إلى نقص التوعية هذا ما يكشف جميع أشكال النقص من فضاءات اللعب في الحي .

الصورة رقم (22) : تمثل غياب تهيئة مساحات لعب الأطفال.



المصدر: إعداد الطالبتين ماي 2015

5- ممرات الراجلين :

ممرات الراجلين عنصر مهم في تسهيل حركة تنقل السكان داخل الأحياء وفي تهيئة الأحياء السكنية ، وكذلك تسهيل التبادل والاتصال بينهم لما يسمح من تقوية العلاقات الاجتماعية .

- من خلال المعاينة الميدانية وتحليل الاستمارة لاحظنا :

- معظم ممرات الراجلين غير موجودة أو في حالة سيئة .
- عدم وجود ممرات للراجلين يجعل الحي مملوء بالوحل في فصل الشتاء، وهذا يعرقل حركة السكان.

-الحالة المزرية التي تعاني منها ممرات الراجلين تستدعي تدخل المصالح المعنية من أجل وضع حد للحالة المتدهورة للممرات.

الصورة رقم (23): ممرات الراجلين في حالة سيئة



المصدر: إعداد الطالبتين ماي 2015

6- النفايات الصلبة :

يتم التخلص من النفايات الصلبة بواسطة الشاحنات التابعة للبلدية ،ليتم نقلها إلى المفرغة العمومية بعيدا عن التجمعات السكنية ،لكن هناك فوضى في رمي الفضلات المنزلية ،إذ نجدها في أماكن عديدة داخل الحي مرمية بشكل عشوائي ويعود هذا إلى قلة الأماكن المخصصة لها وكذلك قلة وعي السكان مما يؤدي إلى تشويه المنظر العمراني وهذا ما توضحه الصور :

الصورة رقم (24): تراكم النفايات على الواجهة الصورة رقم (25): تجمع النفايات قرب

مداخل العمارات.

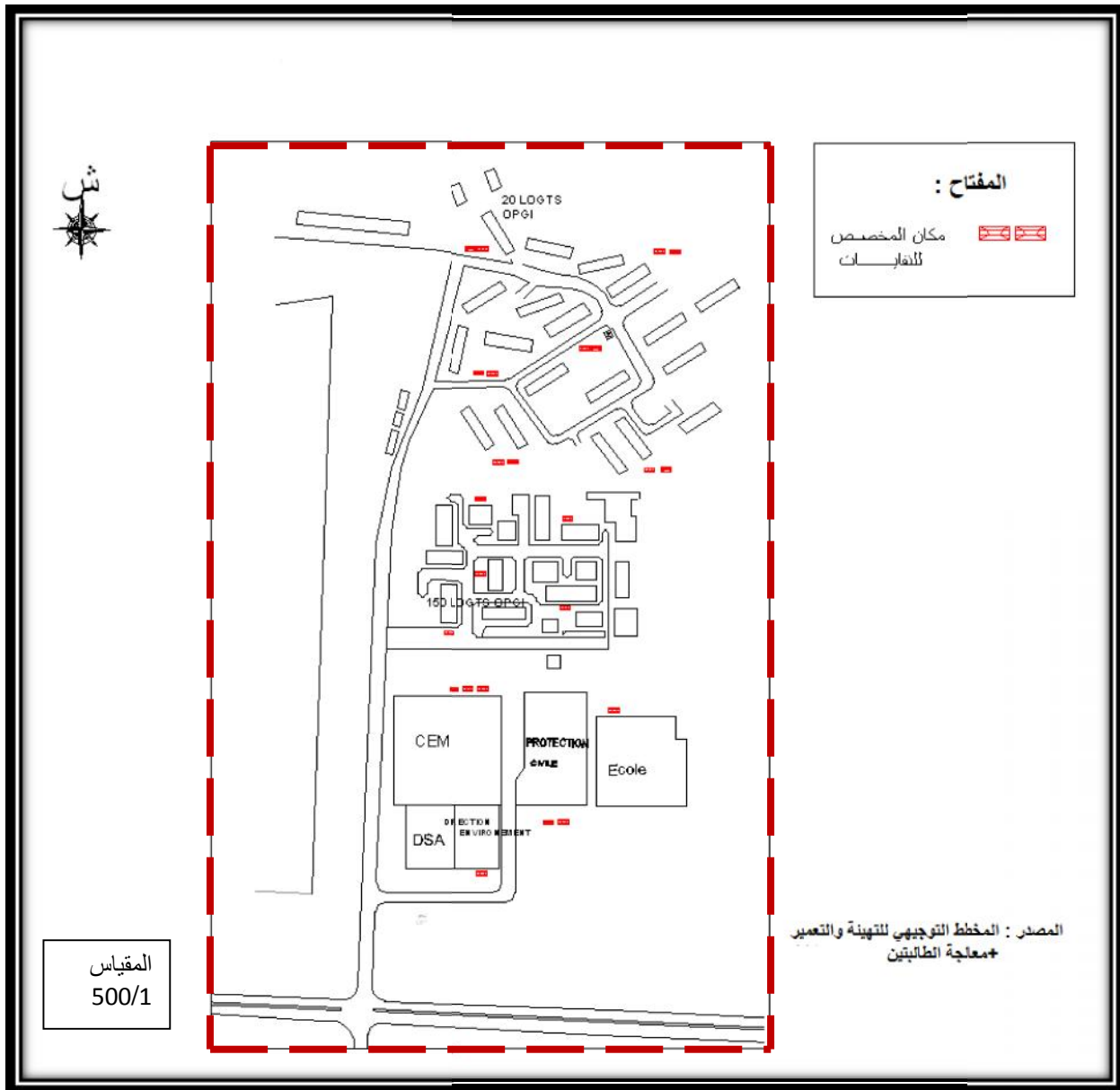
الخلفية للعمارات.



المصدر: إعداد الطالبتين 2015

من خلال معاينتنا الميدانية للحي و استنادا إلى تحليل الاستثمار نستنتج أن الحي يعاني من انتشار النفايات بشكل عشوائي وهذا يستدعي إلى تكاثف الجهود بين السكان ومصالح البلدية من أجل القضاء على النفايات وحماية السكان من الأضرار الصحية التي تنتشر جراء هذه النفايات. ونشر التوعية بين سكان الحي.

المخطط رقم(10): مخطط النفايات لحي العربي بن مهدي.



7- المنشآت القاعدية في منطقة الدراسة :

أ. الطرقات : إن حالة الطرقات بمنطقة الدراسة في حالة سيئة ومتدهورة والمتمثلة في الطرق الثانية ،أما بالنسبة للطرق المحيطة بمنطقة الدراسة هي طريق ثانوي و طريق أولي رقم 10 الرابط بين قسنطينة و عين البيضاء ، وهي في حالة جيدة كما توضحه الصور التالية:

الصورة رقم (27): الطريق الثانوي.

الصورة رقم (26): الطريق الأولي رقم 10.



المصدر :إعداد الطالبتين ماي 2015.

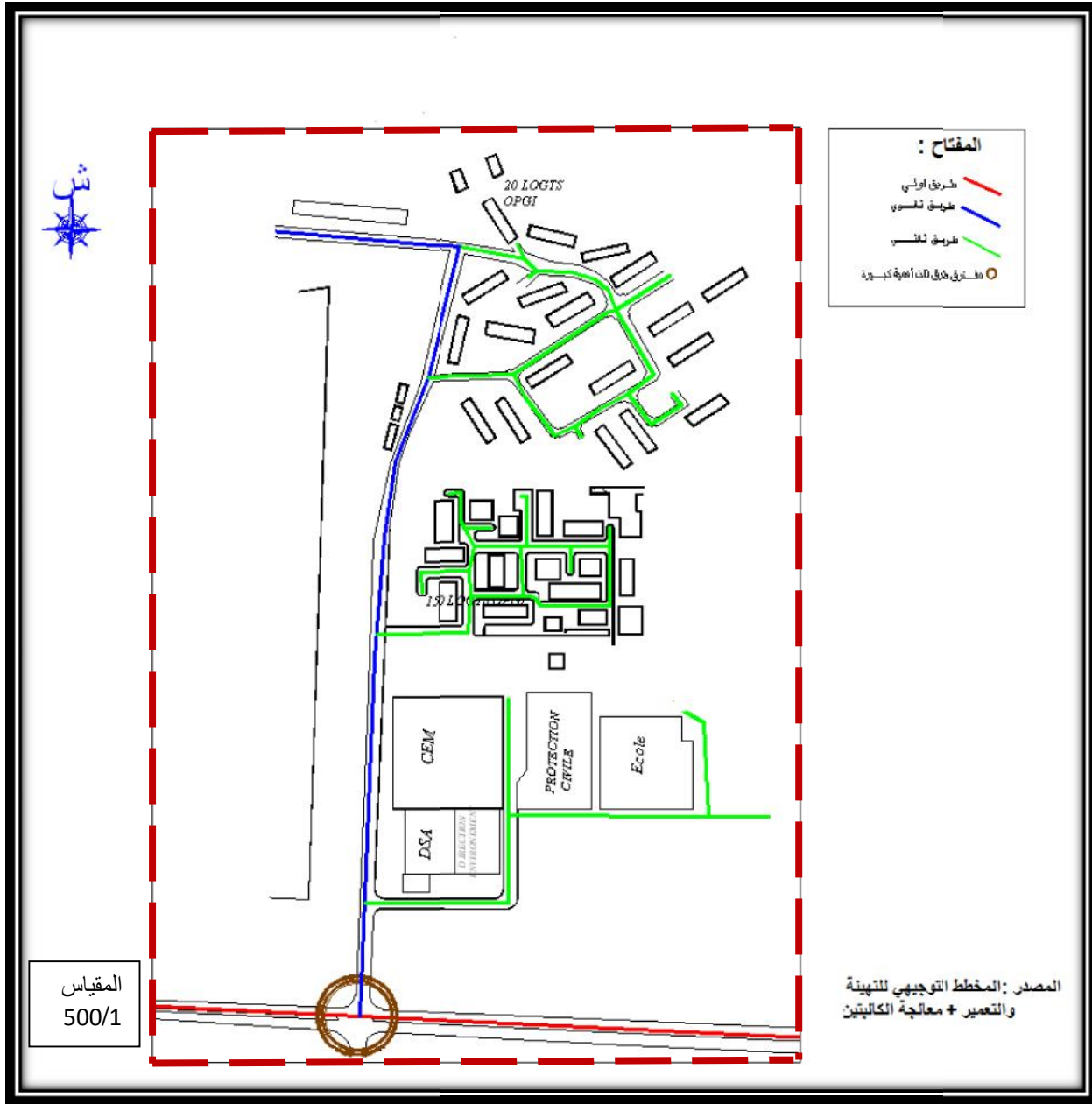
الصورة رقم (28): الطرق الثانية تكاد تكون منعومة.



المصدر: إعداد الطالبتين ماي 2015

من خلال المعاينة الميدانية للطرق في منطقة الدراسة ،واعتمادا على الاستمارة ونتائجها تبين أنه توجد طرق ثانية في حالة جد متدهورة ،وطريق رئيسي وآخر ثانوي وهما في حالة جيدة .

المخطط رقم (11): مخطط شبكة الطرق لحي العربي بن مهدي

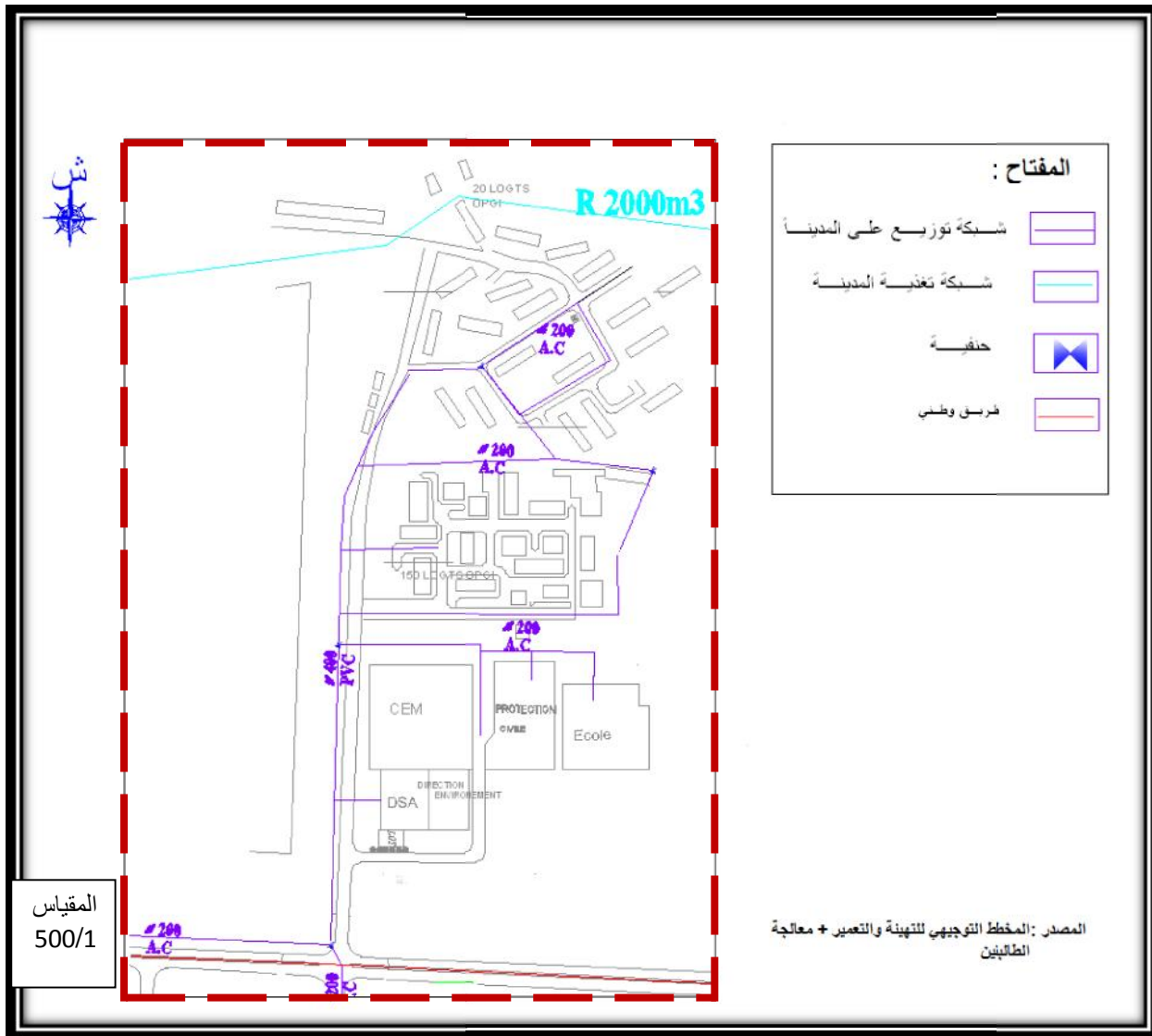


ب. شبكة المياه الصالحة للشرب :

يعتبر الماء ضروري للإنسان لما يلعبه من دور أساسي في النشاط البشري والاقتصادي نظرا لاستعمالاته العديدة والمختلفة في جميع الميادين.

فيما يتعلق بشبكة التوزيع فهي تتكون من مجموعة من الأنابيب الفولاذية والبلاستيكية تتراوح أقطارها ما بين 40 ملم 400 ملم ،أما بالنسبة لحالتها فهي جيدة.

المخطط رقم (12): مخطط شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب لحي العربي بن مهدي.

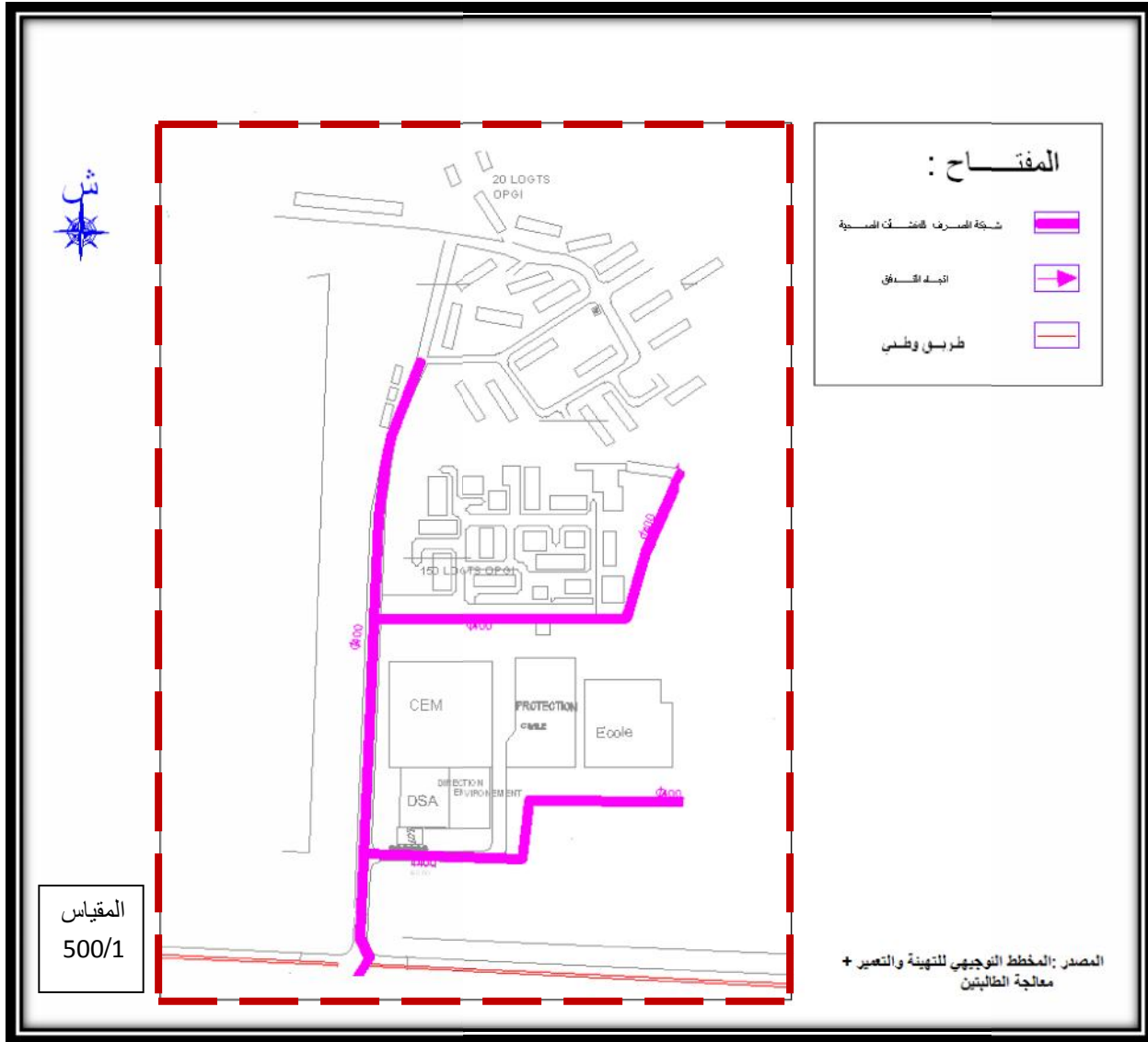


ج. شبكة الصرف الصحي :

تعتبر أحد أهم العناصر لأي تجمع عمراني ،ذلك لتسهيل عملية التخلص من المياه المستعملة أو القدرة نتيجة للاستعمالات المنزلية أو مياه الأمطار التي إذا لم تصرف بشكل منتظم تتسبب في فيضانات أو عراقيل كبيرة لحركة المرور.

يتوفر الحي على شبكة تصريف تشمل كل أرجائها ،اذ ترتبط كل المساكن بشبكة التصريف العمومية ،تتكون شبكة التصريف بالمنطقة من شبكة ذات النوع الموحد بحيث يتم صرف المياه المنزلية المستعملة ومياه الأمطار في قناة واحدة .

المخطط رقم (13): مخطط الصرف الصحي لحي العربي بن مهدي.



من خلال المعاينة الميدانية للطرق في منطقة الدراسة، واعتمادا على الاستمارة ونتائج تبين أنه توجد طرق ثالثة في حالة جد متدهورة، وطريق رئيسي وآخر ثانوي وهما في حالة جيدة، أما بالنسبة للشبكة الصرف الصحي فالقنوات الرئيسية في حالة جيدة أما القنوات الموزعة على العمارات فتوجد على مستواها انسدادات وانكسارات. مع عدم وجود مبادرة من السكان أو مصالح البلدية لإصلاحها أما شبكة المياه الصالحة للشرب فهي موزعة على كامل السكان وهي في حالة جيدة.

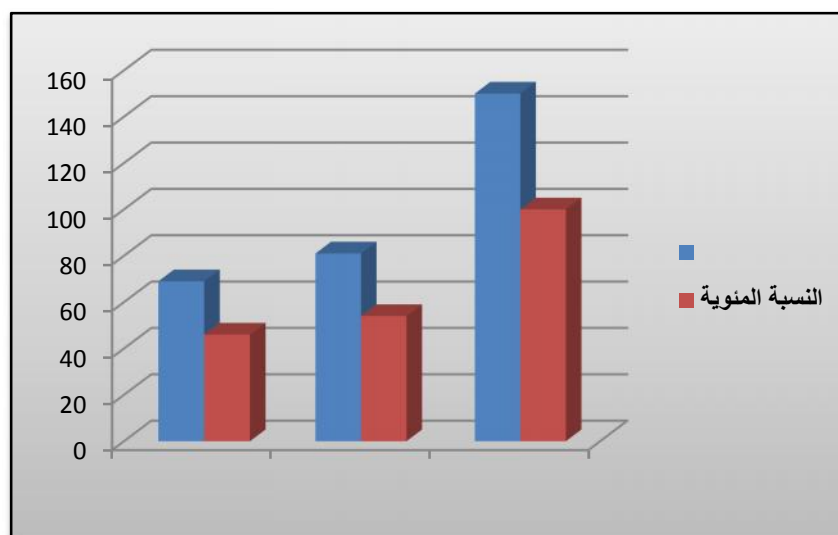
المبحث الثاني : النتائج و المشاكل المتوصل إليها من خلال البحث و الاقتراحات

1. تفريغ الاستمارة :

جدول رقم (02) : الجنس.

الجنس	عدد التكرارات	النسبة المئوية %
ذكر	69	%46
أنثى	81	%54
المجموع	150	% 100

الشكل رقم (01) :يبين نسبة الذكور والإناث.

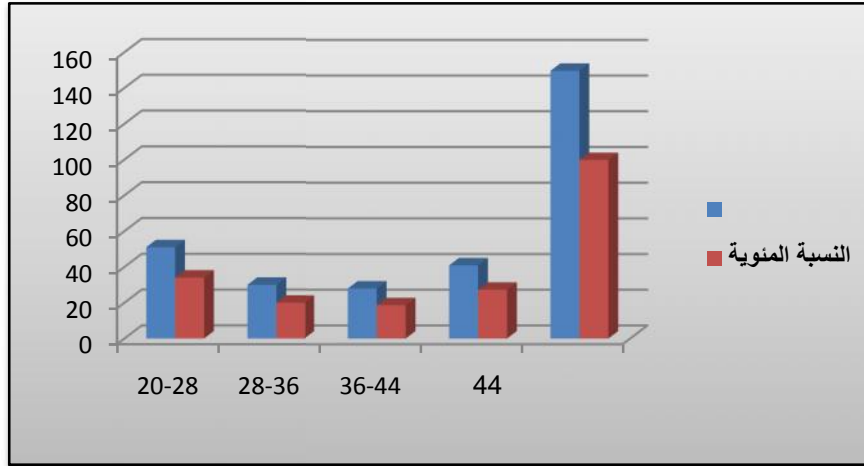


جدول رقم (03): الفئة العمرية.

الفئات العمرية	عدد التكرارات	النسبة المئوية %
28-20	51	34%
36-28	30	20%
44-36	28	18.66%
44-فما فوق	41	27.33%
المجموع	150	% 100

- من خلال الجدول الذي يمثل توزيع أفراد مجتمع البحث حسب الجنس حيث نجد أن نسبة الإناث أعلى من نسبة الذكور حيث قدرت نسبة خلال الجدول الذي يمثل توزيع أفراد مجتمع البحث حسب الجنس حيث نجد أن نسبة الإناث أعلى من نسبة الذكور حيث قدرت نسبة الإناث بـ: 54% في حين نسبة الذكور: 46%.

الشكل رقم (02): يبين الفئة العمرية لعينة البحث.

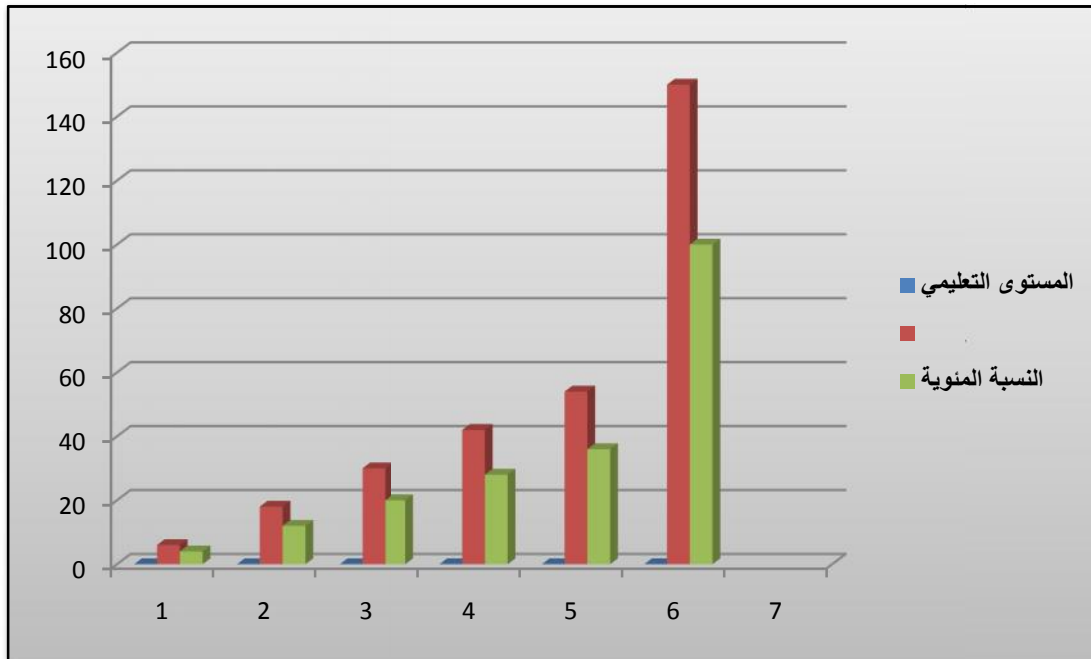


جدول رقم (04): المستوى التعليمي.

المستوى التعليمي	عدد التكرارات	النسبة المئوية %
أمي	6	4%
إبتدائي	18	12%
متوسط	30	20%
ثانوي	42	28%
جامعي	54	36%
المجموع	150	100 %

- من خلال الجدول الذي يمثل الفئة العمرية يتسنى لنا معرفة نشاط أفراد العينة و مدى فاعليتهم و مساهمتهم في عملية التنمية و نجد تنوع في الفئات العمرية لأفراد العينة و بالتالي تنوع في الأجيال إذ نجد النسبة العالية و الممثلة بـ 34% تمثل الفئة من 20-28 و تدل على الفئة النشطة من الشباب التي يمكنها المساهمة بنسبة كبيرة في تنمية الحي.

الشكل رقم (03) :يبين المستوى التعليمي لأفراد عينة البحث.

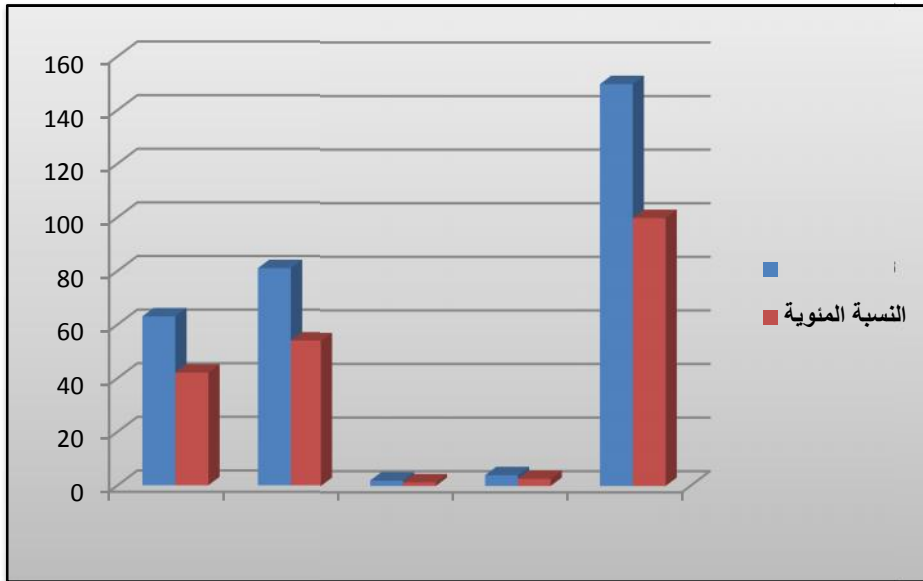


جدول رقم (05) : الحالة الاجتماعية.

الحالة الاجتماعية	عدد التكرارات	النسبة المئوية
أعزب	63	42%
متزوج	81	54%
مطلق	2	1.33%
أرمل	4	2.66%
المجموع	150	100%

- من خلال الجدول نجد أن نسبة الأمية ضئيلة و تقدر بـ : 4 % بينما مثلت نسبة الجامعيين و هي أعلى بـ : 36% ثم تليها نسبة الثانويين بـ : 28% و تعتبر هذه الفئة ذات دور مهم حيث تتميز بالوعي لديهم فيما يخص الحصول على سكن أو إقامة سكن مستقل فكلما كان المستوى التعليمي عال في منطقة كان الوعي أكثر فيما يخص تنظيم النسل و الحفاظ على المجتمع العمراني محل إقامتهم أما بقية المستويات نجد الابتدائي بـ : 12% و يمكن أن يرجع إلى ترك مقاعد الدراسة مبكرا للظروف الاجتماعية الصعبة كذلك هو الحال بالنسبة للفئة ذات التعليم المتوسط و التي قدرت بـ : 20%.

الشكل رقم (04) : يبين الحالة الاجتماعية.

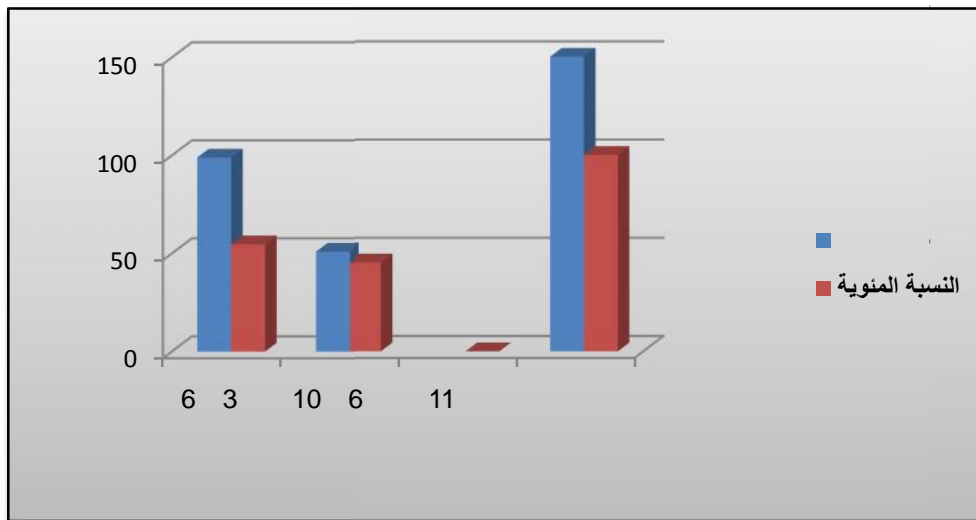


الجدول رقم (06) : عدد الأفراد.

الفئات	عدد التكرارات	النسبة المئوية %
6-3	99	54.76 %
10-6	51	45.23 %
11 – فأكثر	//	00 %
المجموع	150	100 %

- تعتبر الحالة الاجتماعية من أهم خصائص الأسرة، تبين معطيات الجدول أن 54% من الأفراد متزوجين و مسؤولين عن عائلتهم تليها مباشرة نسبة الفئة العازبة و فئة الأرمال التي بلغت 2.66% تعتبر الحالة الاجتماعية من أهم خصائص الأسرة ، فيما يخص العزاب تدل على الوعي و ضرورة توفير السكن قبل الزواج أما الأرمال فهي نسبة قليلة في حين سجلت نسبة المطلقين 1.33% و هي أصغر نسبة في العينة.

الشكل رقم (05) : يبين عدد الأفراد في الأسرة.

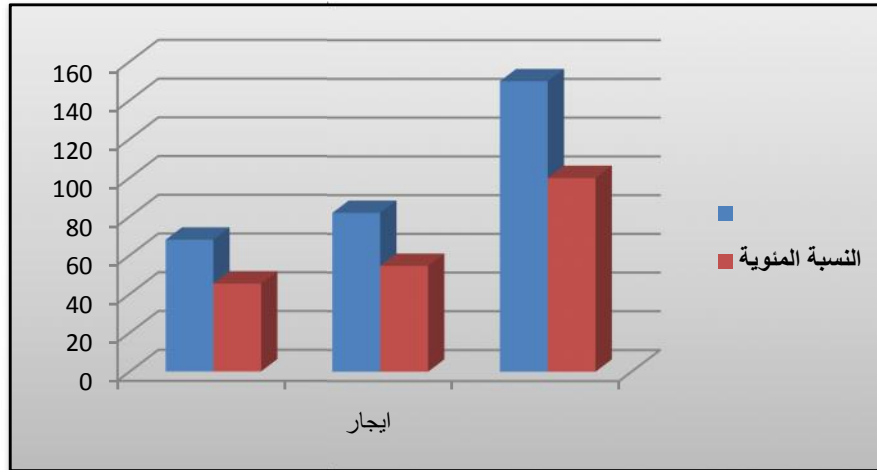


جدول رقم (07): طبيعة السكن.

طبيعة السكن	عدد التكرارات	النسبة المئوية %
ملك	68	45.33%
إيجار	82	54.66%
المجموع	150	100%

- يعتبر حجم الأسر ذو دور كبير فيما يخص باستعمال المسكن الجماعي كما أنها ذات دور كبير أيضا بالنسبة لعلاقات الجوار و من خلال هذا الجدول وجدنا إن عينة البحث تبين أن الأسر التي تتراوح عدد أفرادها من 3 إلى 6 تقدر بنسبة 54.76% تعيش في مسكن عدد غرفه 3 و هي بنسبة كبيرة تعبر عن معدل إشغال السكن في الحي بينما عدد الأسر المكونة من 6 إلى 10 أفراد فهي أيضا بنسبة عالية تقدر بـ: 45.33% تعبر عن ازدحام في المساكن و صعوبة استعمال فضاء المسكن و غرفه.

الشكل رقم (06): يبين طبيعة السكن في الحي.

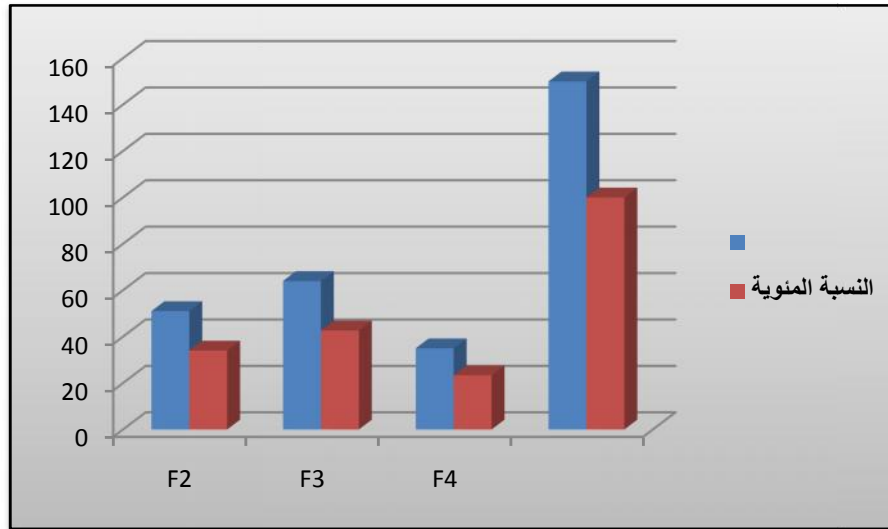


جدول رقم(08): عدد الغرف بالمسكن.

عدد الغرف بالمسكن	عدد التكرارات	النسبة المئوية
F2	51	34%
F3	64	42.66%
F4	35	23.33%
المجموع	150	100%

- إن معطيات الجدول تبين أن طبيعة حيث إن نسبة الإيجار مرتفعة عن نسبة الملكية لأنها مساكن اجتماعية يستفيد الأفراد من ملكيتها عن طريق الإيجار و لمدة طويلة.

الشكل رقم (07) :يبين عدد الغرف بالمسكن.

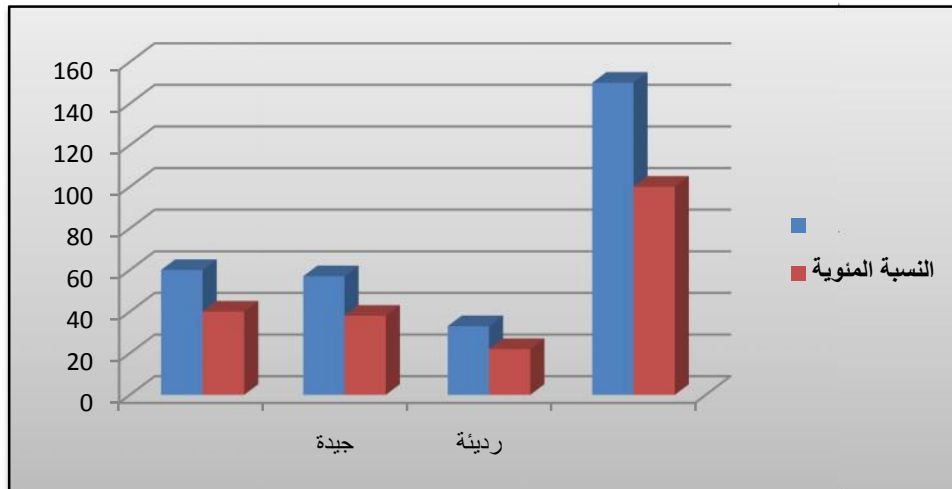


جدول رقم(09): حالة السكن.

الاحتمالات	عدد التكرارات	النسبة المئوية
متوسطة	60	40%
جيدة	57	38%
رديئة	33	22%
المجموع	150	100%

- من خلال معطيات الجدول فان أغلبية المساكن من نوع f3 و هذا ما تبين من نسبة 42.66% هذا ثم تليه f2 بنسبة 34 % و f4 بنسبة 23.33 % حيث يتوفر الحي على الصيغ الثلاثة بنسب متفاوتة.

الشكل رقم (08) :يبين حالة السكن في الحي.

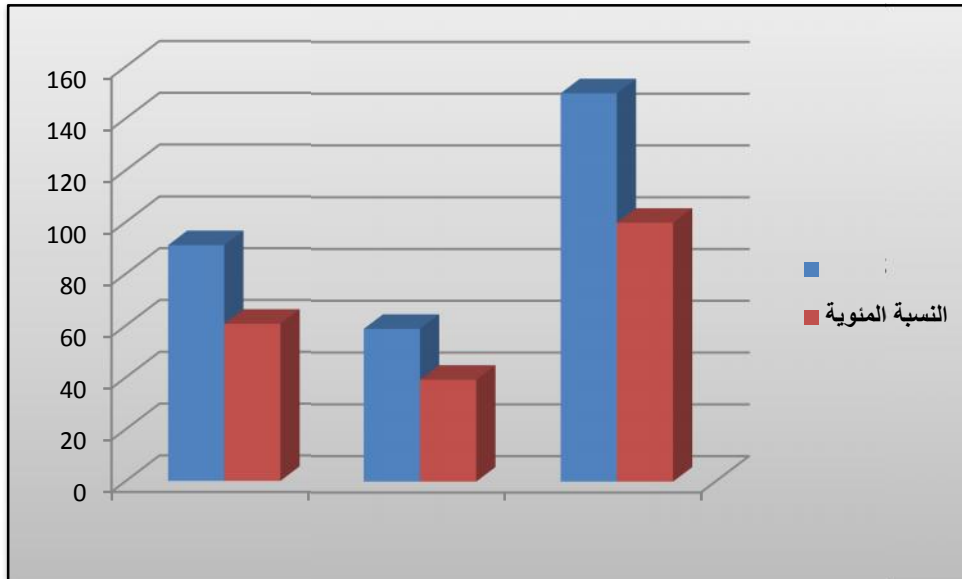


جدول رقم (10): إدخال التغيرات بالمسكن.

الاحتمالات	عدد التكرارات	النسبة المئوية %
نعم	91	60.66%
لا	59	39.33%
المجموع	150	100%

- نلمس من خلال الإجابات رضا و لو كان نسبيا من الأشخاص على حالة مساكنهم حيث أجاب الأغلبية و بنسبة: 43% أن الوضعية و الحالة مقبولة ومتوسطة في حين أجابت فئة أخرى و بنسبة مقاربة بنسبة: 40% أن الحالة جيدة.

الشكل رقم (09): يبين إدخال التغيرات بالمسكن.

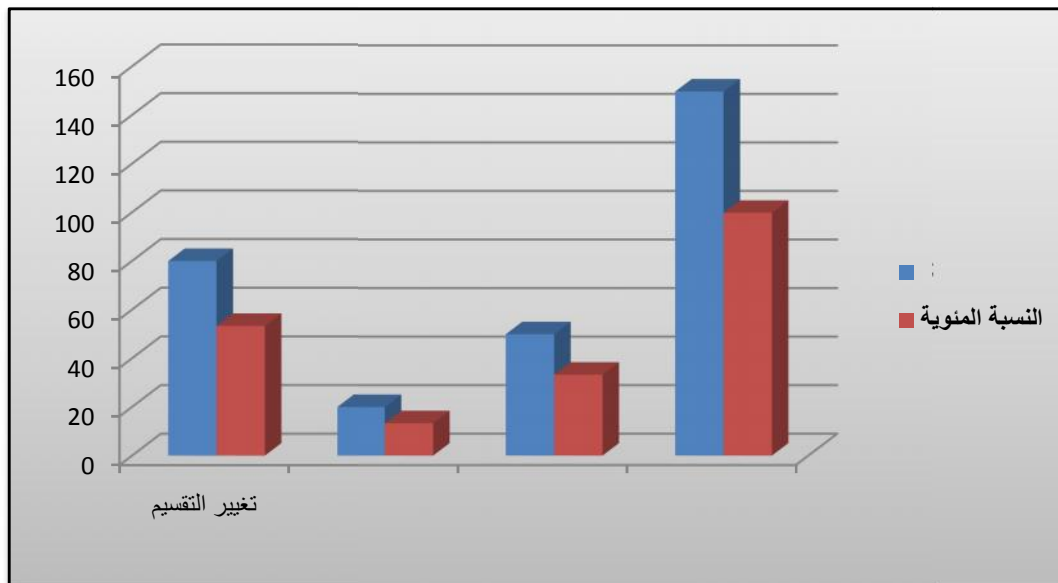


جدول رقم (11): نوع التغيرات.

الاحتمالات	عدد التكرارات	النسبة المئوية
تغيير التقسيم الداخلي للمنزل	80	53.33%
نزع الشرفات	20	13.33%
أخرى	50	33.33%
المجموع	150	100%

-نلمس من خلال الإجابات إدخال نسبة 60.66 % من السكان تغيرات على مساكنهم و ذلك من أجل توسيعها أما نسبة 39.33 % لم تدخل تغيرات.

الشكل رقم (10): يبين نوع التغيرات.

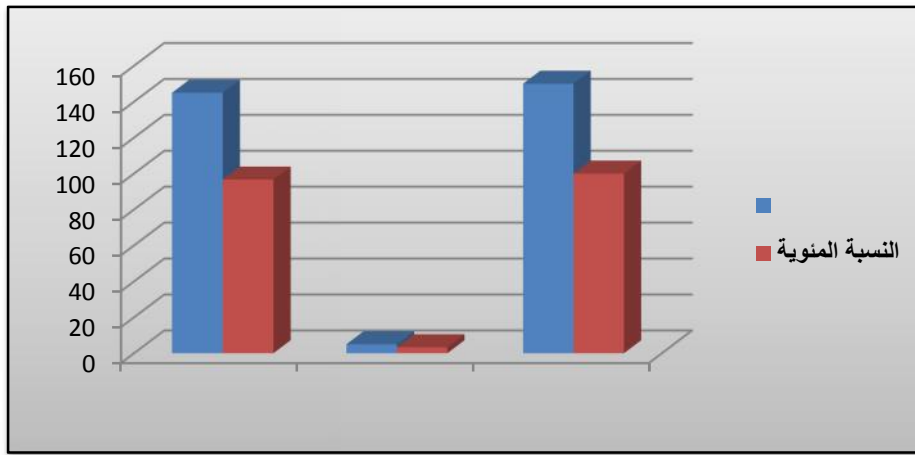


جدول رقم (12): المياه الصالحة للشرب .

الاحتمالات	عدد التكرارات	النسبة المئوية %
نعم	145	96.66%
لا	5	3.33%
المجموع	150	100%

- من خلال الإجابات نلاحظ أن نسبة 53.33 % قامت بتغيير التقسيم الداخلي للمنزل في حين نسبة 33.33 % قامت بتغييرات أخرى كتغيير الطلاء و الترميم
- أما نزع الشرفات فكانت أقل نسبة قدرت ب 13.33 % .

الشكل رقم (11): يبين المياه الصالحة للشرب.

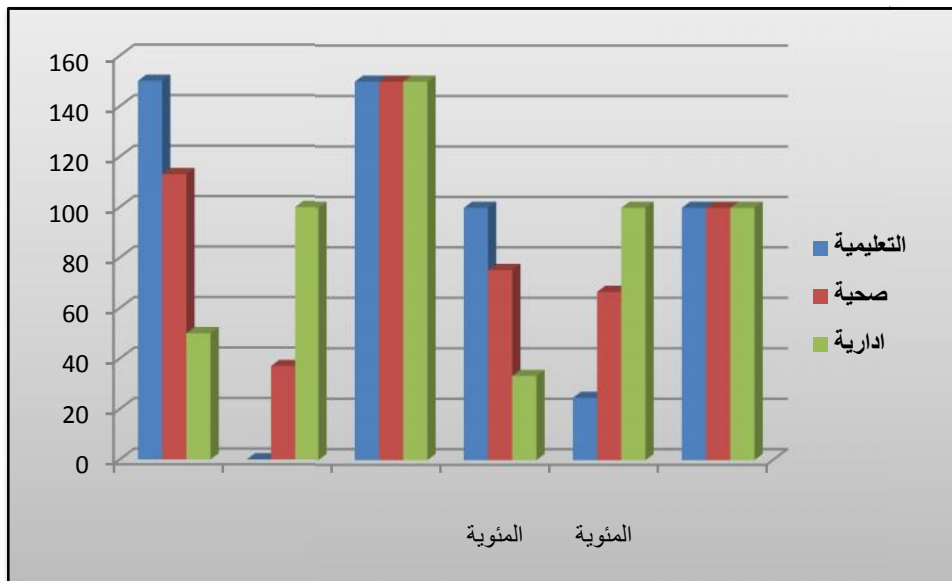


جدول رقم (13): الشبكات.

النسبة العامة	النسبة المئوية %		المجموع	عدد التكرارات		الشبكات
				لا	نعم	
100 %			150			
100 %	00	100	150	00	150	كهرباء
100 %	00	100	150	00	150	غاز
100 %	10.52	89.48	150	32	118	صرف صحي

- من خلال الإجابات تبين أن منطقة الدراسة مزودة بالمياه الصالحة للشرب .

الشكل رقم (12) :يبين الشبكات في الحي.

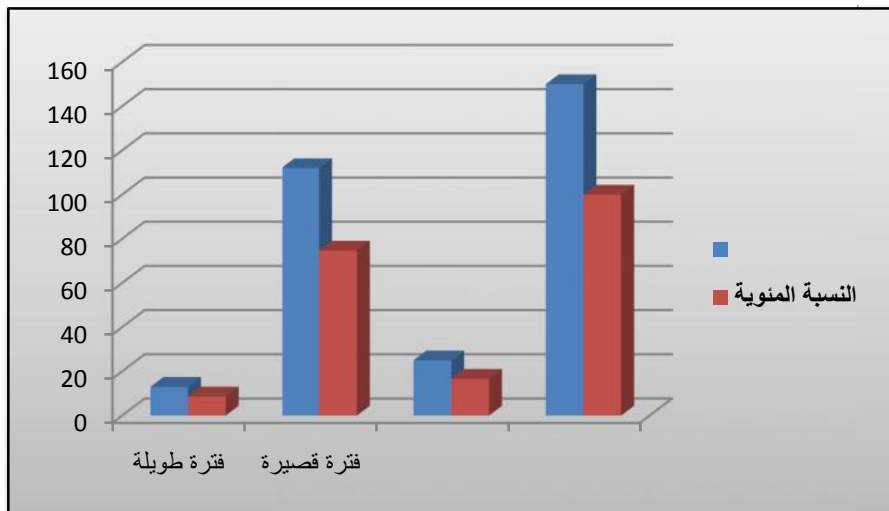


جدول رقم (14): دخول الشمس إلى المسكن .

النسبة المئوية	التكرارات	دخول الشمس
8.66%	13	فترة طويلة
74.66%	112	فترة قصيرة
16.66%	25	لا تدخل
100%	150	المجموع

- تبين من خلال الإجابات أن المنطقة تتوفر على الكهرباء و الغاز بنسبة 100% و الصرف الصحي بنسبة 89.48 % و ذلك راجع إلى الحالة السيئة لقنوات الصرف الصحي داخل الحي .

الشكل رقم (13) :يبين دخول الشمس إلى المسكن.

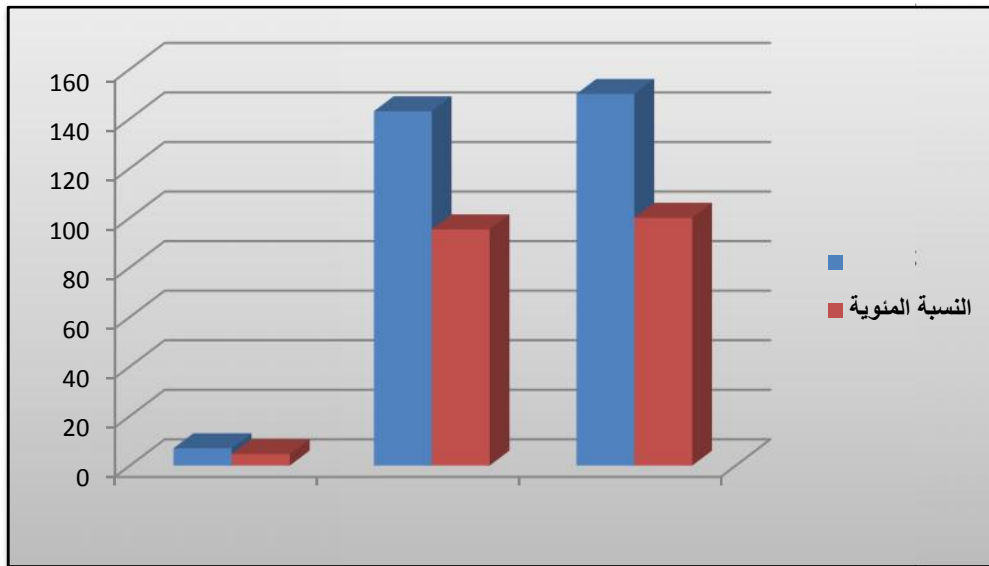


جدول رقم (15): المساحات الخضراء.

الاحتمالات	عدد التكرارات	النسبة المئوية %
نعم	7	4.66%
لا	143	95.33%
المجموع	150	100 %

- من خلال الجدول يتبين لنا لن الشمس تدخل إلى المسكن حسب موقعه حيث أن نسبة 74.66 % تدخلها الشمس لفترة قصيرة و نسبة 16.66 % لا تدخلها الشمس أما 8.66 % تدخلها الشمس لفترة طويلة .

الشكل رقم (14): يبين المساحات الخضراء في الحي.

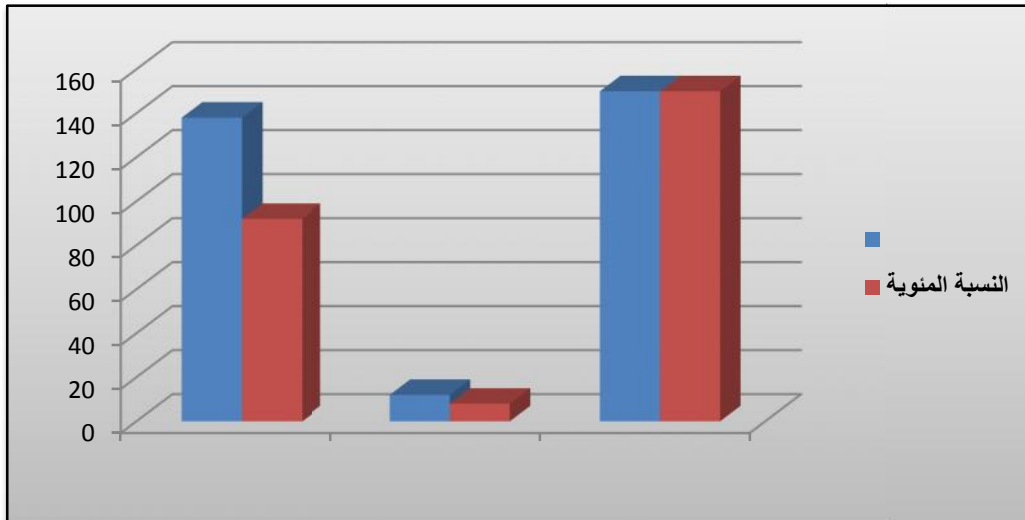


جدول رقم(16) :رمي النفايات.

الاحتمالات	عدد التكرارات	النسبة المئوية %
نعم	138	92%
لا	12	8%
المجموع	150	100 %

- من خلال الجدول يتضح لنا أن المساحات الخضراء على مستوى منطقة الدراسة غير موجودة وبنسبة: 95.33 % وان وجدت تكون غير مهيئة بنسبة: 4.66 % هذا ما يفسر حاجة المنطقة إلى مساحات خضراء مهيئة بصورة منظمة ومنسقة وكافية لتلبية حاجيات السكان، من خلال السلامة، الترفيه، النوعية، كعناصر أساسية لتحقيق وتحسين الإطار المعيشي للمنطقة.

الشكل رقم (15) :يبين رمي النفايات.

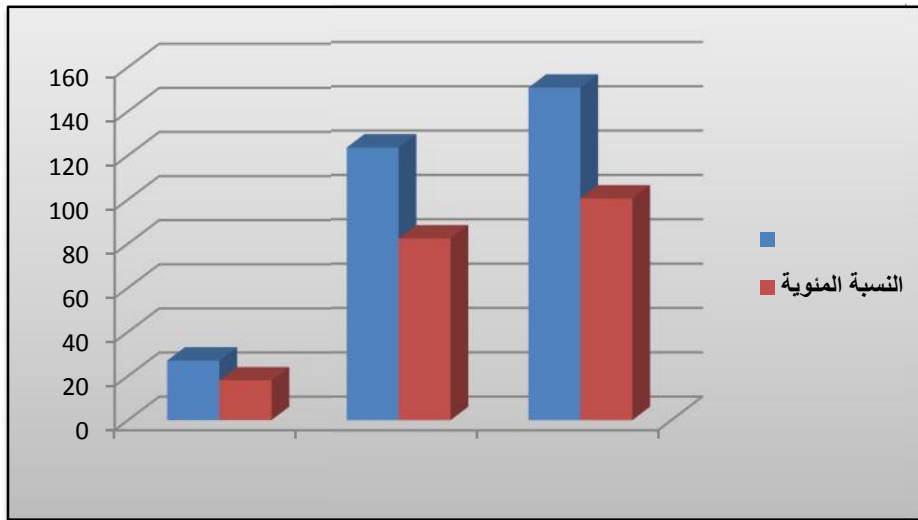


جدول رقم(17): وسائل أخرى لرمي النفايات.

الاحتمالات	عدد التكرارات	النسبة المئوية %
نعم	27	%18
لا	123	%82
المجموع	150	% 100

- يتضح من خلال الإجابات عن وجود أماكن مخصصة لرمي النفايات حيث تتمثل في الحاويات و مساحات شاغرة.

الشكل رقم (16) : يبين وسائل أخرى لرمي النفايات.

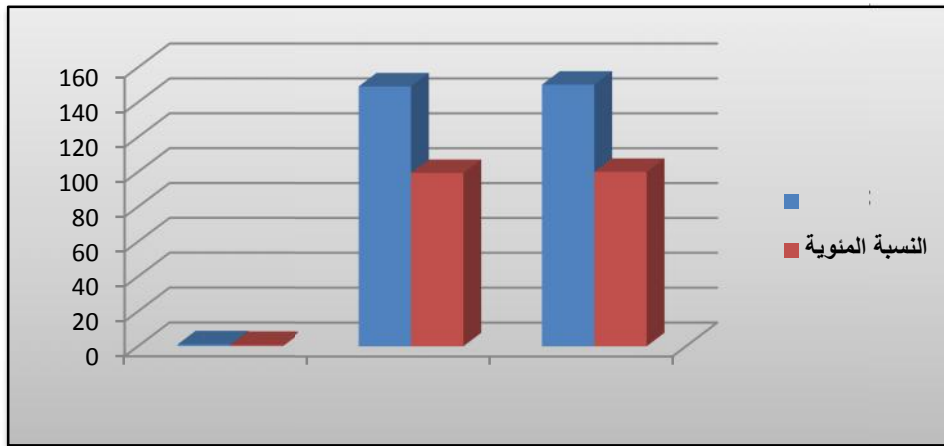


جدول رقم(18):مشكل هبوب الرياح داخل الحي.

الاحتمالات	عدد التكرارات	النسبة المئوية %
نعم	1	%0.66
لا	149	%99.33
المجموع	150	% 100

- من خلال الجدول يتضح لنا أن المنطقة السكنية لا تتوفر على وسائل أخرى لجمع النفايات ماعدا شاحنة البلدية.

الشكل رقم (17): يبين مشكل هبوب الرياح داخل الحي.

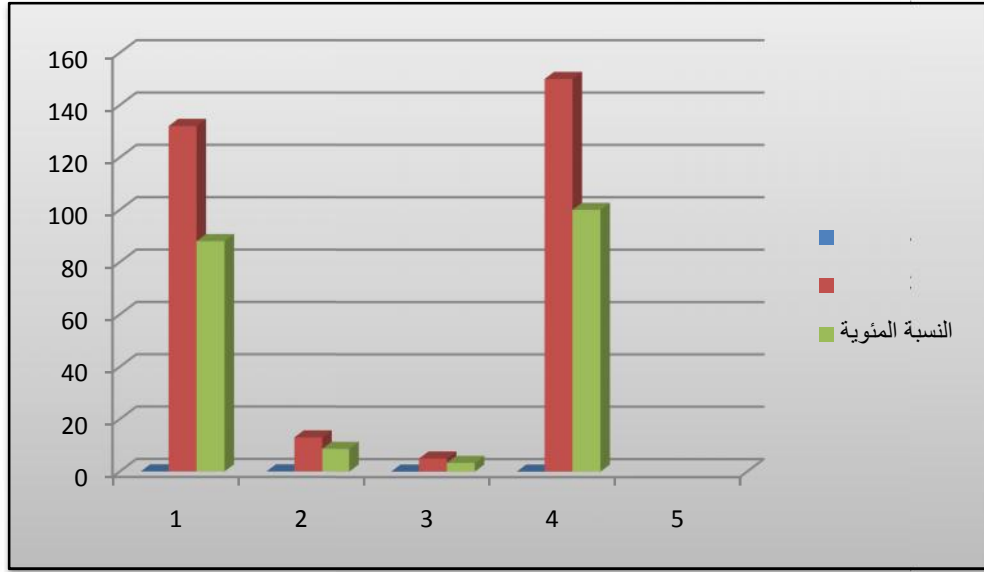


جدول رقم (19): تأثيرات أشعة الشمس داخل الحي .

الاحتمالات	عدد التكرارات	النسبة المئوية %
مرتفعة	132	88%
منخفضة	13	8.66%
لا نشعر بتأثيرها	5	3.33%
المجموع	150	100%

- من خلال تحليلنا للنتائج المتحصل عليها في الجدول يتبين أن هبوب الرياح لا يسبب مشكل داخل منطقة الدراسة.

الشكل رقم (18): يبين تأثيرات أشعة الشمس داخل الحي.

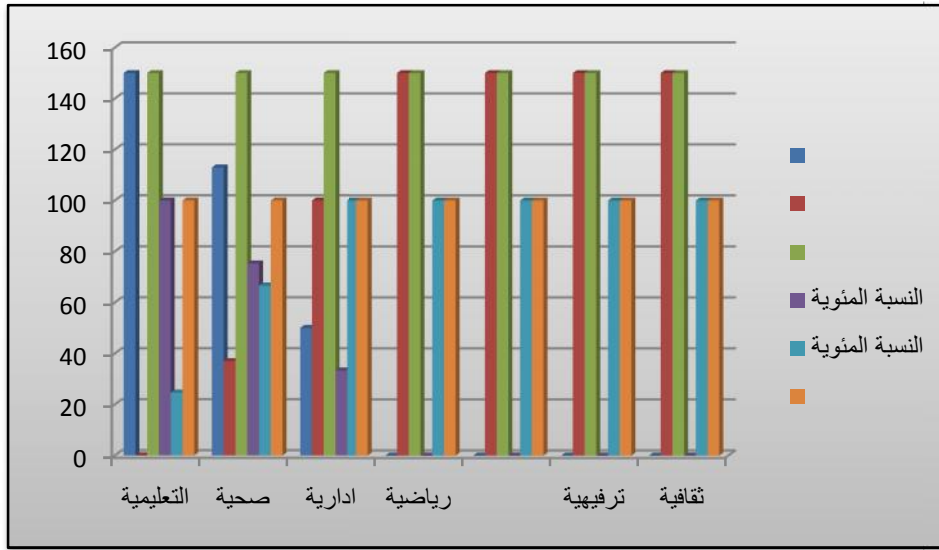


جدول رقم (20): الخدمات الضرورية.

الخدمات	عدد التكرارات		المجموع	النسبة المئوية %		النسبة العامة
	نعم	لا		%	%	
تعليمية	150	00	150	%100	00	% 100
صحية	113	37	150	%75.33	%24.66	% 100
إدارية	50	100	150	%33.33	%66.66	% 100
رياضية	00	150	150	00	%100	% 100
سوق	00	150	150	00	%100	% 100
ترفيهية	00	150	150	00	%100	% 100
ثقافية	00	150	150	00	%100	% 100

- من خلال الجدول يتضح لنا أن أشعة الشمس مرتفعة داخل الحي و ذلك راجع إلى موضعه و نقص الأشجار.

الشكل رقم (19): يبين الخدمات الضرورية في الحي.

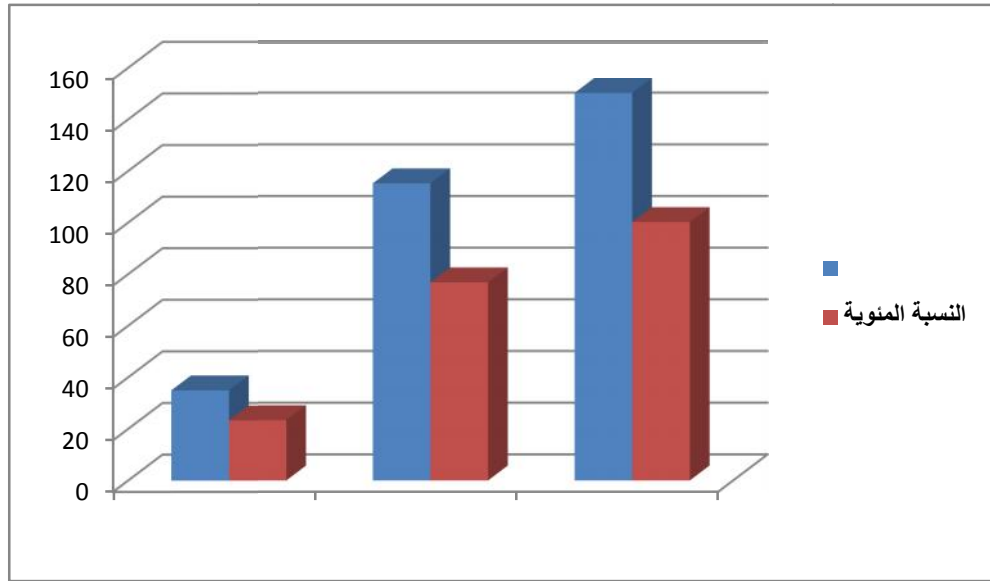


جدول رقم (21): الساحات العمومية ومساحات للعب .

الاحتمالات	عدد التكرارات	النسبة المئوية %
نعم	35	23.33%
لا	115	76.66%
المجموع	150	100%

- يتضح من خلال الإجابات أن منطقة الدراسة تتوفر على خدمات تعليمية وصحية و بعض الإدارات و تفتقر لبقية الخدمات.

الشكل رقم (20): يبين المساحات العمومية ومساحات لعب الأطفال.



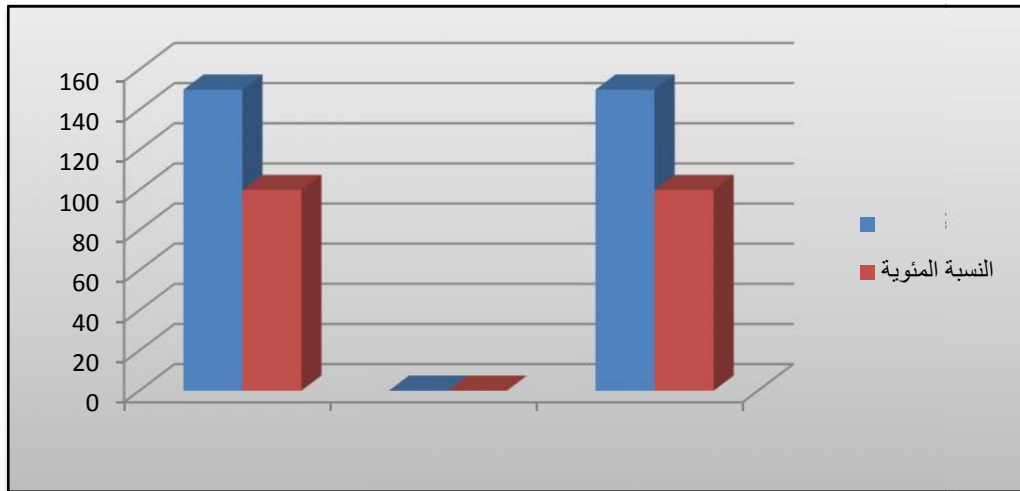
جدول رقم (22): وسائل النقل.

الاحتمالات	عدد التكرارات	النسبة المئوية %
نعم	150	% 100
لا	00	00
المجموع	150	% 100

- من خلال الجدول و التحليل الأولي للنتائج المتحصل عليها ، يتضح أن المنطقة لا تتوفر على ساحات عمومية و مساحات للعب التي يجب أن تتوفر في الأحياء الجماعية إلا أن بعض السكان يعتبرون المساحات الشاغرة ساحات و أماكن للعب .

- نستنتج أن التأثير الحضري بالمنطقة يتمثل أساسا في : الإنارة العمومية ، الحاوية المخصصة لرمي القمامة ، و هذا بنسب متفاوتة و غير كافية للمنطقة المدروسة.

الشكل رقم (21): يبين وسائل النقل .

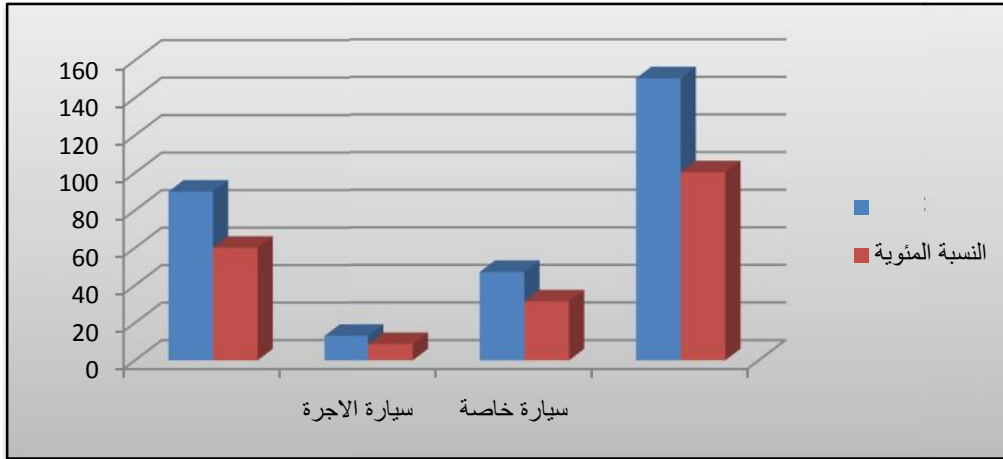


جدول رقم (23): وسيلة النقل المستعملة.

الاحتمالات	عدد التكرارات	النسبة المئوية %
حافلة	90	60%
سيارة أجرة	13	8.66%
سيارة خاصة	47	31.33%
المجموع	150	100%

- من خلال الإجابات يتضح لنا أن المنطقة تتوفر على وسائل النقل خاصة لتواجدها قرب الجامعة.

الشكل رقم (22): يبين وسيلة النقل المستعملة.

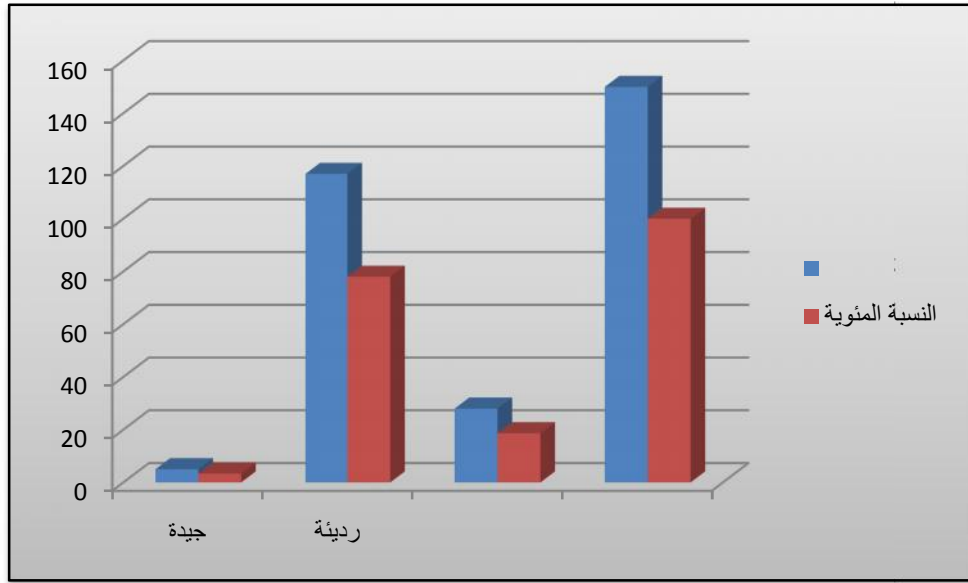


جدول رقم (24): الإنارة.

الاحتمالات	عدد التكرارات	النسبة المئوية %
جيدة	5	3.33%
ردیئة	117	78%
لا توجد	28	18.66%
المجموع	150	100%

- من خلال الجدول نلاحظ أن 60% من سكان المنطقة يستعملون الحافلة و 31.33 % يستعملون السيارة الخاصة في حين نسبة ضئيلة تستعمل سيارة الأجرة 8.66 % .

الشكل رقم (23) :يبين الإنارة في الحي.

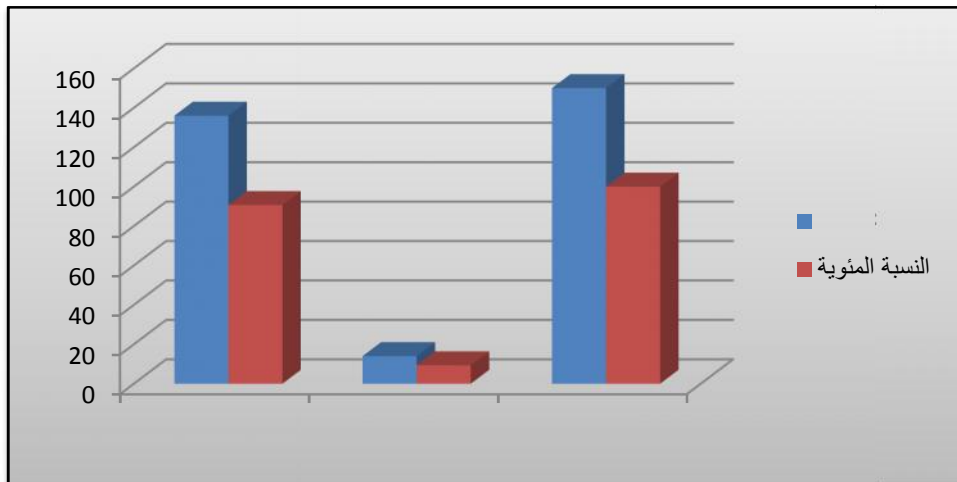


جدول رقم (25) :مشاكل في الحي.

الاحتمالات	عدد التكرارات	النسبة المئوية %
نعم	136	90.66%
لا	14	9.33%
المجموع	150	100%

- من خلال الجدول نلاحظ أن المنطقة لا تتوفر على إنارة جيدة بحيث أن نسبة 78% رديئة و 28% لا توجد هذا مايؤثر سلبا على امن المنطقة.

الشكل رقم (24): يبين مشاكل في الحي.

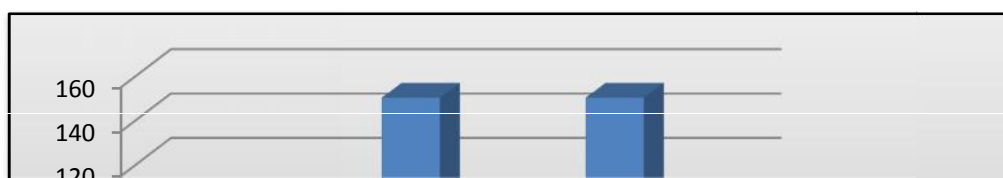


جدول رقم (26): جمعية الحي.

الاحتمالات	عدد التكرارات	النسبة المئوية %
نعم	0	00
لا	150	10%
المجموع	150	100%

-أغلبية أفراد العينة في منطقة الدراسة بينوا أن الحي يتوفر على مشاكل متنوعة و ذلك بنسبة 90.66 %.

الشكل رقم (25): يبين جمعية الحي.

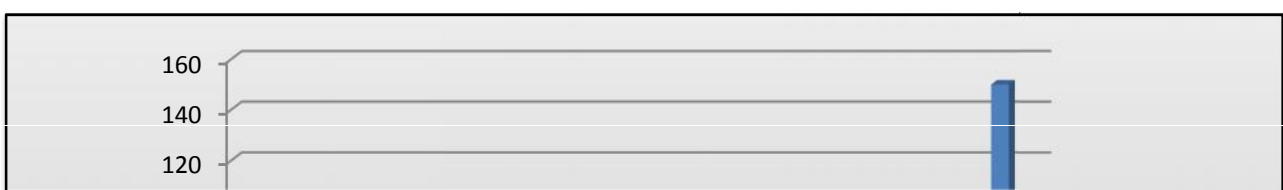


الجدول رقم (27): اقتراحات سكان الحي.

اقتراحات السكان حول الحي	عدد التكرارات	النسبة المئوية %
- توسيع السكنات (مساحة سكن كافية)	10	6.66
- الإنارة الجيدة	27	18
- طلاء العمارات	20	13.33
- إنشاء أماكن للعب والمساحات خضراء	19	12.66
- التوعية البيئية والاجتماعية	5	3.33
- إنشاء جمعية للحي	4	2.66
- الأمن وذلك بخلق شرطة عمرانية	10	6.66
- نظافة الحي	15	10
- عصرنة الحي	13	8.66
- التأهيل الاجتماعي	2	1.33
- حسن الجيرة	5	3.33
- تعبيد الطرق	20	13.33
المجموع	150	100

- ويتضح من خلال الإجابات عدم وجود جمعية تهتم بشؤون الحي.

الشكل رقم (26): يبين اقتراحات سكان الحي.



- ويتضح من خلال اقتراحات سكان الحي أن الحي يفتقر في معظمه لجميع متطلبات الحي المستدام من جميع جوانبه اجتماعيا ،اقتصاديا ،وبيئيا وخاصة من جانب التسيير ومن خلال ربط هذه الاقتراحات بالجانب القانوني وشروط تسيير الحي المفعلة توصلنا إلى أن اقتراحات السكان غير خارجة عن الجانب القانوني فجزء منها واجبات وأخرى حقوق الموجودة في عقد الإيجار وعليه فالمجتمع واعي ومدرك بحيث لم يطلب سوى ما هو قانوني وضمن التشريع .

1- شروط تسيير الحي الموجودة في عقود إيجار السكان :

طبقا لإحكام المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق ل 23 أكتوبر 1976 و المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن بصفة أساسية تم تحديد عدة شروط لتسيير السكن على شكل مواد بينت واجبات و حقوق السكان من أهمها:

1. واجبات السكان:

- احترام جميع أحكام النظم الداخلية للعمارات و كذلك كافة التعليمات الموضوعة من اجل المنفعة العامة
- الامتناع في جميع الظروف عن كل شأن يعكر بصفو الهدوء و امن العمارة أو الإضرار بحسن مظهرها
- مراقبة أولادهم بمنعهم عن مزاولة الألعاب غير مناسبة و الخطيرة و ملاحظتهم بعدم توسيخ السلاالم و الجدران الخارجية و الداخلية للعمارات ، و السلاالم و الأبواب و صناديق الرسائل و كل الأجزاء المشتركة ، بعدم خلع العشب و المغروسات أو أي تجهيز آخر أو تركيب داخلي أواخرجي
- إلا يعدل في توزيع الأمكنة إلا بترخيص صريح و كتابي من المصلحة التي تحتفظ بالحق في مراقبة الأشغال
- أن لا يباشر في المسكن أي نشاط تجاري أو صناعي أو أي مهنة أخرى دون ترخيص صريح و مكتوب من المصلحة ...

2. حقوق السكان :

- إصلاح و ترميم المصلحة للسقوف و السطوح
- ترميم الجدران الحاملة و هياكل البنايات و كذلك الواجهات
- تصريف مجاري المياه القذرة
- إصلاح لسلاالم و كافة الأجزاء المشتركة من العمارات
- تجديد الدهانات و النجارة الخارجية لكافة الأجزاء المشتركة
- و كافة الترميمات التي تقع على عاتقها عن طريق التشريع أو التنظيم ...

● أسباب تدهور الحي :

بعد القيام بعملية التحليل للمنطقة المدروسة و ذلك عن طريق :المعالجة الميدانية و الاستثمارات الخاصة بالسكان و كذلك المقابلات الشخصية مع السكان و دراسة لعقود إيجار السكنات توصلنا إلى استخراج الأسباب الرئيسية لتدهور وضعية الحي و افتقاره الكلي لمواصفات الحي المستدام و هي :

- 1- تم إنشاء الحي بعد الاستقلال للقضاء على السكنات الهشة: في الفترة ما بعد الاستقلال تم إنشاء هذه السكنات من أجل القضاء على السكن الفوضوي والسكنات الهشة المنتشرة في المنطقة التي تسمى "الدشرة".
- 2- انعدام التخطيط و تصميم عشوائي للحي: لان الحي تنعدم فيه مواصفات الحي المستدام فالحي لا تتوفر فيه ابسط متطلبات الحياة (من مساحات خضراء ، مساحات عمومية ،مواقف سيارات...)
- 3- إنشاء السكنات قبل ظهور قانون التنمية المستدامة في الجزائر
- 4- عدم احترام السكان للشروط الموجودة في عقودهم :حيث أن بعض السكان الذين يقطنون في هذه السكنات قاموا بتغييرات على مستوى النوافذ والأبواب وبالتالي تشويه واجهات العمارات.
- 5- غياب تام للوعي الاجتماعي و البيئي: فغياب التوعية أدى إلى ظهور بعض السلوكيات مثل الرسم على الجدران، نزع النباتات، انتشار الآفات الاجتماعية...
- 6- التفاوت الاجتماعي بين السكان: السبب يعود إلى أن بعض السكنات الموجودة في الحي موجهة للكرءاء،فاستغلت من طرف الأساتذة والطلبة الجامعيين وعليه خلق تفاوت اجتماعي ما بين السكان.
- 7- الحي يؤدي وظيفة السكن فقط : بما أن الحي يقع قرب الجامعة فهو يحتل موقع استراتيجي وبالتالي فالالاقتصاد له دور كبير في تنمية الحي واستدامته.
- 8- الغياب الكلي للفضاءات و المساحات الخارجية وكذا النشاطات التي توحد بين سكان الحي و ترفع من مستواهم مما أدى إلى ظهور مشاكل متنوعة في الحي .

- مشاكل الحي في إطار التنمية المستدامة :

المشاكل الاجتماعية:

○

- سوء الجيرة.
- انتشار مختلف الآفات الاجتماعية.
- غياب تام للاستعمالات الترفيهية و المناطق المفتوحة.
- غيابالأمن.
- غياب المساحات العمومية مما أدبالى انعدام الروح الجماعية بين السكان.

الصورة رقم (29): غياب المساحات العمومية في الحي.



المصدر :إعداد الطالبتين ماي 2015.

■ الاستعمال العشوائي لمواقف السيارات.

○ المشاكل البيئية:

- انعدام المساحات الخضراء.
- انعدام نظافة الشوارع.
- عدم وجود نظام لرمي النفايات.
- سوء منظر واجهات العمارات.

الصورة رقم (30): واجهات العمارات في حالة سيئة.



المصدر:إعداد الطالبتين ماي 2015.

■ قنوات الصرف الصحي في وضعية مزرية مما يؤدي إلى انتشار الأمراض.

o المشاكل الاقتصادية :

- عدم الاعتماد على موارد و موقع المنطقة في تطوير النشاطات الاقتصادية.
- الاستغلال الكلي للطاقات الغير متجددة.

- اقتراحات تخص الحي في إطار التنمية المستدامة :

بعد الدراسة الشاملة للحي و معرفة أسباب تدهور الحي و المشاكل الموجودة و كذا مؤهلاته نقترح إعادة هيكلة الحي و تحسينه ليتماشى مع معايير الاستدامة و تهيئته بطريقة عصرية تتوافق و متطلبات موقعه بمحاذاة الجامعة وأهميته بالنسبة للمدينة حيث يجب تحقيق ما يلي :

1- اجتماعيا :

العمل على التداخل ما بين الفضاءات السكنية و التجارية و الإدارية و الترفيهية مما يمنح فرصة خيار السكن بالقرب من أماكن عملهم و تسوقهم حيث يتم تحقيق ما يلي :

- استغلال المناطق المفتوحة الموجودة بالحي.
- التواصل الاجتماعي.
- وحدة الجيرة و الانتماء.
- الأمان و الانتماء.

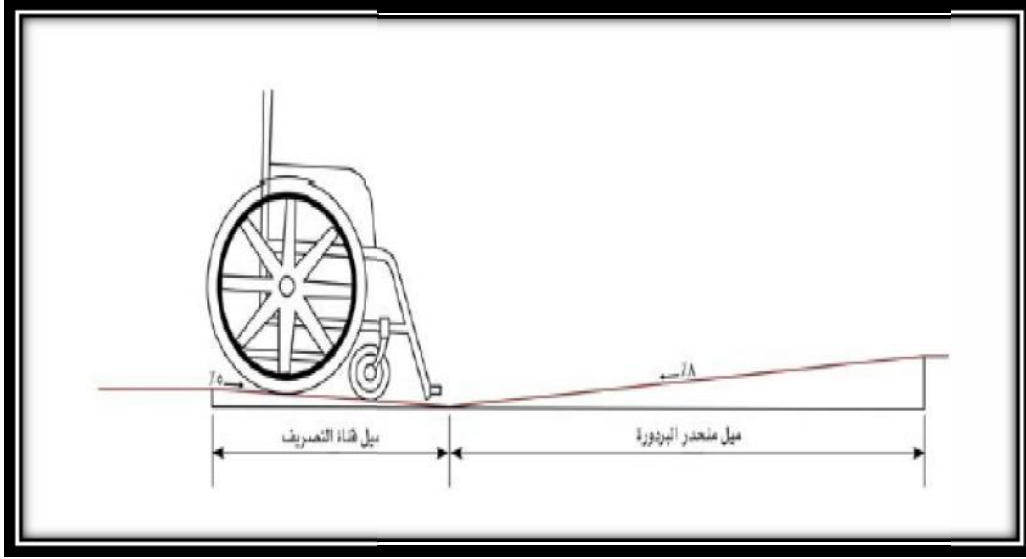
إقامة دورات توعية للسكان فيما يخص استدامة الفضاءات الحضرية بيئيا و اقتصاديا و اجتماعيا حيث يتم تحقيق مايلي :

- تنمية و تأهيل السكان و التقليل في التفاوت الاجتماعي فيما بينهم.
- تحقيق مشاركة السكان في عمليات التخطيط و تسيير و كذا صيانة الحي.
- معرفة السكان للتقنيات الحديثة و كيفية التعامل معها و استعمالها.

الترشيد في كلفة التغيرات المستقبلية حيث يتم تحقيق مايلي :

- ملائمة تصميم الحي لاحتياجات كافة الفئات بما فيها ذوي الاحتياجات الخاصة مع الأخذ بعين الاعتبار التغيرات المستقبلية.

الصورة رقم (31): مثال لمعدل التغير في انحدار الأرصفة ويقدر ب 13 %



المصدر : www.google.com

- تجديد الأرصفة لان معظمها في حالة جد متدهورة حيث تكاد تكون منعمة مما يستدعي إعادة تبليطها وتهيئتها ولكي تنجز يجب تسوية الأرضية التي ستنجز عليها.

الصورة رقم (32): أنواع بلاط أرصفة الطرق. الصورة رقم (33): تبين الأرصفة الجيدة.



المصدر : www.googal.com

2- بيئيا:

وضع استراتيجيات مدروسة للتقليل من التلوث و التعامل مع النفايات و ذلك بتحقيق ما يلي :

- التخلص من النفايات عن طريق عمليات التدوير و إعادة الاستعمال عن طريق وسائل جمع حديثة.
- إعادة النظر في الحاويات ومواد صنعها وحجمها الذي لا يتناسب ولا يتوافق مع عدد السكان الكبير في الحي.

الصورة رقم(34):تبين وسيلة جمع النفايات.الصورة رقم(35):تبين حاويات لرمي النفايات.



المصدر: istac.com.tr المصدر: Ecomena.org

الاعتماد على المواصلات الصديقة للبيئة كالدراجات الهوائية و السيارات المعتمدة على وسائل متجددة للطاقة ووسائل النقل الجماعي عوضا عن وسائل النقل الخاصة و ذلك لتحقيق ما يلي :

- التقليل من التلوث و الاختناقات المرورية التي تتطلب الكثير من الأماكن لوقوف السيارات.
- الصورة رقم (36): تبين مواقف سيارات مغطاة.



المصدر : almrsal.com

العمل على الحصول على حي ايكولوجي وذلك بتحقيق ما يلي :

- جعل من الغابة المتواجدة بالقرب من الحي غابة ايكولوجية حيث يعمل على تنمية الحي و كذا يتم استغلاله من طرف الجامعة و طلابها.
- إنشاء مساحات خضراء و أماكن عمومية .

الصورة رقم (37): تبين المساحات الخضراء في الأحياء.



المصدر : Mqreenvalleyuece.com

الصورة رقم(38):تبين مساحات لعب الأطفال.



المصدر : hotels-booking.org

3- اقتصاديا:

استغلال الطاقات المتجددة وذلك بتحقيق ما يلي :

- استعمال المواد المحلية للحي: الطاقة الشمسية الإضاءة و التهوية الطبيعية و استغلال طاقة الرياح.

الصورة رقم(39):تمثل أعمدة الإنارة بالطاقة الشمسية وطاقة الرياح.



المصدر : www.shorouknews.com

- إقامة محطات لتجميع مياه الأمطار.
- إقامة محطات تصفية مياه الصرف الصحي .
- استرجاع النفايات.

استغلال موقع الحي اقتصاديا و خاصة تواجدته بالقرب من اكبر تجهيز في المدينة (الجامعة) وذلك بتحقيق ما يلي:

- توفير كافة التجهيزات الترفيهية و التجارية و الثقافية التي تخدم سكان الحي و كذلك طلبة و عمال الجامعة.

- المشروع :

أنواع التدخل : بعد تحليل و دراسة الاشكالية المتعلقة بالموضوع و تدعيمها بالدراسة و التحقيق و التحليل الميداني تم التوصل للعديد من المشاكل و على اساسها بنيت مجموعة من الاقتراحات التي قسمت الى انواع من التدخلات يمكن تطبيقها او تنفيذها على الحي وتتلخص في :

- 1- **تهيئة الحيعنطريق :**
انجاز مساحات خضراء، مساحات لعب للأطفال، مواقف للسيارات، ساحات عمومية وإضافة بعض التجهيزات حضانية، مركز شرطة، مكتبة، مسجد، عيادة طبية، قاعة رياضة، محلات تجارية.
- 2- **التحسين الحضري :** وذلك بتحسين واجهات العمارات والفضاءات الخارجية بالتأثير الحضري.
- 3- **إعادة هيكلة :** وذلك بالتركيز على الطرق من أجل توسيعها وإصلاحها وخلق حركة وحيوية.

- توصيات لاستدامة السكن الجماعي :

- 1 - **من الناحية التخطيطية :** العمل على تحقيق مايلي :
✓ الاستفادة من التجارب السابقة في تصميم و تخطيط السكنات الجماعية من حسن التوجيه للممرات و الشوارع و الفتحات و وضع الساحات ، و احاطة البنايات بالخضرة .
✓ الجمع بين التخطيط و المزايا النسبية للموقع
✓ تخطيط المرافق العامة و تحسين الاماكن العمومية لرفع مستوى الياة اليومية للسكان.
- 2- **من ناحية تهيئة المجال :** العمل على تحقيق :
✓ احياء ايكولوجية : التي تقلل من تأثيرها على المحيط البيئي ، حيث المنظر الطبيعي و الشكل المبني يكونان متوازنان و متوافقان ، و حيث البنايات و الهياكل القاعدية امنة و فعالة في استعمالها للموارد .
✓ احياء جميلة : حيث الفن و الهندسة المعمارية للسكنات و الطبيعة .
✓ احياء رحبة : حيث الجو العام يسهل الاحساس بالحياة و الروح الجماعية و الحركية .
✓ اعادة الاعتبار للساحات العامة كونها تمثل عناصر للتكامل الاجتماعي والاقتصادي، والتيسل بتادوارها وانشطتها لينحولت الى مناطق عشوائية مزدحمة.
و ذلك بتوفير كل التجهيزات لتحقيق الاهداف التنموية الاجتماعية و الاقتصادية و كذا البيئية.

3- من ناحية التسيير: حيث يتم تحقيق ما يلي :

✓ تفعيل دور المجتمع من خلال مشاركة السكان في القرارات و الاستراتيجيات لجعل القرار اقرب ما يكون للسكان .

✓ تشجيع دور الجمعيات السكنية لتسيير و الحفاظ على الاحياء .

✓ تطبيق و تفعيل دور القانون من خلال فرض العقوبات و الغرامات المالية لتسيير امثل داخل الاحياء السكنية .

خلاصة:

من خلال هذا الفصل توصلنا إلى أن المشاركة الشعبية ودور المجتمع يجب أن يكون مفعلاً في مبادئ التنمية المستدامة ولكن المشكل الحقيقي يعود إلى غياب الرقابة والجهات المسيرة التي تلعب دوراً فعالاً في تحسين وضعية الأحياء، مما يجعل الأحياء يعاني من عدة مشاكل عمرانية، اجتماعية، اقتصادية وبيئية

من خلال الدراسة التحليلية لحي "العربي بن مهدي" إضافة إلى نتائج الاستمارة الاستبائية، فقد تم استخلاص مختلف المشاكل وكذا أهم النقائص المطروحة على مستوى الحي من أجل الخروج بحلول تخدم الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية.

إن المشاكل الحضرية التي يعاني منها الحي نظراً لافتقاده إلى تهيئة مجالية إضافة إلى سوء التسيير تكمن في (غياب المساحات الخضراء والمساحات العمومية، انعدام ممرات الراجلين،...).

بالرغم من المشاكل المطروحة على مستوى الحي إلا أن الحي يحتل موقع هام يسمح بارتقاء الحياة داخل المنطقة السكنية بشرط أن تسير بطريقة عقلانية.

الخاتمة العامة

خاتمة عامة:

إن التنمية العمرانية المستدامة هي التي تتمحور حول حماية مستقبل الإنسان وكيفية الحد من الأخطار و المهددات التي تواجهه ، كما تعتبر صيغة للتوافق بين متطلبات التنمية وضرورة الاهتمام بالجانب الاجتماعي والاقتصادي وتحسين إطار الحياة والمحافظة على البيئة وسلامتها ، لتلبية احتياجات الأجيال الحالية دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تلبية حاجياتها.

ويتمركز أغلبية السكان في السكنات الجماعية حيث يشتركون في عدة مرافق و تجهيزات و كذا الفضاءات الخارجية التي تحدد إطار حياتهم و ظروف معيشتهم و معظم السكنات الجماعية في المدن الجزائرية في حالة سيئة و تفتقر إلى جميع المعايير الدولية للسكن الجماعي مما ينعكس سلبا على تنمية السكان في جميع الجوانب .

و مدينة أم البواقي تعاني من عدة مشاكل على جميع المستويات ، و أبرزها مشكل عدم تماشي تهيئة الأحياء الجماعية لمتطلبات سكانها ، و من بين هذه الأحياء نجد حي "العربي بن مهيدي" بالرغم من مكوناته ومؤهلاته الطبيعية وموقعه الإستراتيجي، إلا أنه لا يعرف إيجابية التأثير على المناطق و التجهيزات الحيوية المحيطة به بما في ذلك الجامعة و بالتالي حدوث فجوة و انعدام التكامل في تبادل الأدوار بين المرافق على مستوى الحي و السكان و على مستوى المدينة ككل.

لهذا استوجب علينا ضرورة إيجاد حلول تكون بمستوى هذه المشاكل ، لذا حاولنا وضع اقتراحات عامة لتهيئة و تحسين حي العربي بن مهيدي التي تهدف جعل الحي مستدام وتحسين صورته الحضرية والمظهر العام للمدينة .

قمنا في هذه الدراسة التي تتناول موضوع التهيئة و التحسين الحضري وإعادة الهيكلة ،الالتزام الموضوعية ،وهذا عن طريق جمع المعطيات المتعلقة بالحي "السكني العربي بن مهيدي" بمدينة أم البواقي ، رغم صعوبة أو ندرة وجودها. و تم تفسير وتحليل هذه المعطيات لتحديد الأسباب و المشاكل التي تعرقل تنمية الحي، معتمدين في ذلك على استمارة الاستبائية ،التي كانت وسيلتنا في جمع هذه المعطيات ، و لذلك خصصنا لها في مذكرتنا جزءا خاصا لتحليل نتائجها ،واعتبرناها مرجعا نعود إليه كلما تطلب منا ذلك وصولا إلى اقتراح الحلول ،والتي كنا حريصين حرصا شديدا فيها على أن تكون قريبة للواقع وقابلة للتجسيد تراعى فيها كل إمكانيات الحي.

من أجل حل مشاكل الحي يتطلب منا جهود وتدخلات لتهيئة وتحسين الإطار المبنى و الغير مبني ، بالرغم من تكاملهما وضرورة كل منهما إلا أنه ركزنا على الجانب الغير مبني لما له من تأثير كبير على سكان الحي والعلاقات الاجتماعية وهو يوفر أكبر شروط الحياة في الحي .

من أجل الإلمام بكل الجوانب المختلفة والمتعلقة بالموضوع (الجانب الاجتماعي ، الاقتصادي، البيئي) لابد من الوقوف على الأسباب الحقيقية لوضعية التدهور ومنه اقتراح الحلول الناجعة وفقا للنتائج المتوصل إليها والمتمثلة فيما يلي:

-انعدام التخطيط وتصميم عشوائي للحي: لان الحي تنعدم فيه مواصفات الحي المستدام فالحي لا تتوفر فيه ابسط متطلبات الحياة (من مساحات خضراء، مساحات عمومية، مواقف سيارات....)

-إنشاء السكنات قبل ظهور قانون التنمية المستدامة في الجزائر

-عدم احترام السكان للشروط الموجودة في عقودهم : حيث أن بعض السكان الذين يقطنون في هذه السكنات قاموا بتغييرات على مستوى النوافذ والأبواب وبالتالي تشويه واجهات العمارات.

-غياب تام للوعي الاجتماعي والبيئي: فغياب التوعية أدى إلى ظهور بعض السلوكيات مثلا لرسم على الجدران ،نزع النباتات ،انتشار الآفات الاجتماعية...

-التفاوت الاجتماعي بين السكان: السبب يعود إلى أن بعض السكنات الموجودة في الحي موجهة للكرءاء، فاستغلت من طرف الأساتذة والطلبة الجامعيين وعليه خلق تفاوت اجتماعي مابين السكان .

-الأبعاد الحقيقية للمشكلة لا تتوقف عند تدهور إطار الحياة داخل الأحياء السكنية ، و إنما تتعدى إلى أن تصبح هذه الأحياء مهيأة لاحتضان مشاكل أخرى؛

-إن للسكان دور كبير في تنظيم الفضاء الحضري الذي يتواجد به ، وهذا يركز أساسا على مدى قابلية الجهات المعنية على تطبيق مبدأ مشاركة السكان في التحسين الحضري .

- وعليه نقول إن مشاركة السكان والتنمية المستدامة إذا تم دمجها معا لتدخلات تم التوصل إلى إستراتيجيات ناجحة وفعالة في استدامة السكن الجماعي؛

- وفي الأخير نرجو أن تكون دراستنا ملمة بالموضوع وحققنا بها سبلا للتوصل إلى تحسين إطار الحياة الإنسانية في الأحياء والمدن ككل.

الفهرس

فهرس المحتويات

	الفصل الأول : مفاهيم عامة
03	تمهيد.....
04	.....:مفاهيم حول
04	I- مفاهيم .....1
04	.....1. التخطيط السكاني
04	.....2. الأحياء السكنية
05	.....3. المجمعات السكنية
05	.....4. المباني الجماعية
05	.....5
05	.....6
05	.....7
06	.....8
06	.....9
06	.....10
06	.....11
07	.....12.السياسة السكنية
07	II- السكن الجماعي في الجزائر و أدواته.....
07	.....1
08	.....2
09	.....3. السكن التساهمي
09	.....4. التوجيهي للتهيئة و التعمير
09	.....5
09	III- احتياجات الأساسية و علاقتها بالسكن.....
09	- الاحتياجات البشرية الأساسية.....
11	.....:مفاهيم حول التنمية المستدامة
11	I- مفاهيم .....1
11	.....1. التنمية المستدامة
12	.....2. التخطيط المستدام
13	.....3. التخطيط العمراني المستدام
13	.....4. المدينة المستدامة

14	5. المجتمعات العمرانية المستدامة
14	6.
14	-II أهداف التنمية المستدامة
15	-III شروط التنمية المستدامة
15	-IV أبعاد التنمية المستدامة
17	.....
الفصل الثاني : واقع السكن الجماعي في الجزائر.	
19	تمهيد
20	: سياسة السكنية
20	1- تعريف السياسة السكنية.....
20	2- خصائص السياسة السكنية.....
20	3- أهداف السياسة السكنية
20	3-1 الأهداف الأساسية للسياسة السكنية.....
21	3-2 الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية.....
21	3-3 الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية.....
22	4- أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية.....
22	4-1 مشكل الاحتياطات العقارية.....
22	4-2 التمويل.....
22	4-3
23	4-4 مشكل تنظيم المه
23	4-5 مشكل الإجراءات الإدارية.....
24	5- أدوات واليات السياسة السكنية.....
24	5-1 القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن.....
24	5-2
25	5-3
25	5-4
26	6- تطور السياسة السكنية في الجزائر
26	6-1 (المرحلة الاستعمارية).....
26	6-2 المرحلة الثانية(1962 1986).....
27	6-3 (1990 2009).....
28	6-4 (2010- 2014).....
29	: ين في مجال السكن الجماعي
29	I- لمتدخلين الرئيسيين في عملية إنتاج السكن
29	I-1
29	I-2

30	3-I
30	4-I تنظيم المراقبة
30	5-I تنظيم المتدخلين
31	6-I توزيع البرنامج
31	7-I تحضير الملف التقني
31	8-I تسليم رخصة البناء
31	9-I
31	10-I
32	11-I الصيانة والتسيير
34	II- المتدخلين في عملية إنتاج السكن التساهمي
34	1- التخطيط
34	1-1 مديرية التعمير و البناء
34	2-1 لجنة التهيئة و التعمير
35	2-
35	1-2 مديرية أملاك
35	2-2 مديرية مسح الأراضي
35	3-2 اللجنة التقنية الولائية
35	4-2
36	1-4-2 مهامها
36	2-4-2 جهاز التمويل
38	5-2
38	1-5-2 المرقون العموميون للسكن
39	2-5-2
40	3- شروط الحصول على السكن الاجتماعي التساهمي
40	4- الرسمية
43	III- المتدخلون الرئيسيين في عملية إنتاج السكن الترقوي
43	1- المتدخلون الرئيسيين
43	1-1 المرقى أو المتعامل في الترقية العقارية
43	2-1 المؤسسات المالية
44	3-1
44	1-3-1
44	2-3-1 أهداف الصندوق الوطني للسكن
45	4-1
45	5-1
45	6-1 السلطات المحلية

45	7-1	.....
45	8-1	.....
46	-2	.....
46	3-النصوص الرسمية	.....
47	.....	.....
الفصل الثالث : معايير وواقع السكن المستدام		
49	تمهيد	.....
50	:	.....
50	1. الاستدامة و السكن في المفهوم الإسلامي	.....
50	2. الخصائص العامة لتخطيط وتصميم المسكن	.....
51	3. صميم المستدام	.....
51	:	.....
51	ثانيا:	.....
51	: تحقيق الكفاءة الوظيفية	.....
51	: كفاءة الأداء البيئي	.....
52	4. مؤشرات اقتصادية ل	.....
52	5. الاستدامة في السكن على مستوى التخطيط	.....
55	6. وسائل تحقيق المسكن المستدام	.....
56	7. التنمية المستدامة في الجزائر	.....
58	: مثال عن تطبيق التنمية المستدامة في	.....
58	دراسة حالة القرية الألفية مدينة لندن	.....
63	.....	.....
الفصل الرابع : التحليل الفيزيائي والمجالي لحي العربي بن مهدي.		
66	-تمهيد	.....
67	: دراسة تحليلية لحي العربي بن مهدي	.....
67	1- لمحة تاريخية عن مدينة أم	.....
67	2- موقع مدينة أم البواقي	.....
68	1-2	.....
68	2-2	.....
69	3- سبب اختيار الحي	.....
70	1-3- لمحة تاريخية لحي العربي بن مهدي	.....
70	4- مهدي	.....
70	1-4- الخصائص الطبيعية	.....
70	1-1-4	.....
71	2-1-4	.....

73	4-1-3- الطبوغرافيا
75	4-1-4- الجيوتقنية
75	4-2-
76	4-2-1- التحليل السوسيو
76	4-2-2- الإطار المبني والغير
77	:
77	1-
78	2- الملكيات المشتركة
79	3- التجهيزات
82	ثانيا: الإطار الغير المبني
82	1-
83	2-
85	3- التأثيث الحضري
85	4-
86	5- ممرات الراجلين
87	6- النفايات الصلبة
89	7- المنشآت القاعدية في منطقة
89	.
90	. شبكة المياه الصالحة للشرب
91	.
93	:النتائج والمشاكل المتوصل إليها من خلال البحث و الاقتراحات
93	1- تفريغ الاستثمار
119	2- شروط تسيير الحي الموجودة في عقود إيجار السكن
119	1.
119	2.
120	☒ أسباب تدهور الحي
120	☒ الحي في إطار التنمية المستدامة
122	☒ لحي في إطار التنمية المستدامة
122	1- اجتماعيا
123	2- بيئيا
125	3- اقتصاديا
127	.....
129	.....
	لفهرس

فهرس الأشكال

الرقم	العنوان	الصفحة
1	احتياجات الإنسان الأساسية وعلاقة المسكن بالضروريات الفيزيائية والضروريات الروحية للإنسان.....	10
2	العلاقة المتبادلة بين أبعاد الاستدامة.....	16
3	المتدخلون في عملية إنتاج السكن الاجتماعي الجماعي.....	33
4	الفاعلون وأهم تدخلاتهم في إنتاج السكن الاجتماعي التساهمي.....	42
5	يبين نسبة الذكور والإناث.....	93
6	يبين الفئة العمرية لعينة البحث.....	94
7	يبين المستوى التعليمي لأفراد عينة البحث.....	95
8	يبين الحالة الاجتماعية.....	96
9	يبين عدد الأفراد في الأسرة.....	97
10	يبين طبيعة السكن في الحي.....	98
11	يبين عدد الغرف بالمسكن.....	99
12	يبين حالة السكن في الحي.....	100
13	يبين إدخال التغييرات بالمسكن.....	101
14	يبين نوع التغييرات.....	102
15	يبين المياه الصالحة للشرب.....	103
16	يبين الشبكات في الحي.....	104
17	يبين دخول الشمس إلى المسكن.....	105
18	يبين المساحات الخضراء في الحي.....	106
19	يبين رمي النفايات.....	107
20	يبين وسائل أخرى لرمي النفايات.....	108
21	يبين مشكل هبوب الرياح داخل الحي.....	109
22	يبين تأثيرات أشعة الشمس داخل الحي.....	110
23	يبين الخدمات الضرورية في الحي.....	111
24	يبين المساحات العمومية ومساحات لعب الأطفال.....	112
25	يبين وسائل النقل.....	113
26	يبين وسيلة النقل المستعملة.....	114
27	يبين الإنارة في الحي.....	115
28	يبين المشاكل في الحي.....	116
29	يبين جمعية الحي.....	117
30	يبين اقتراحات سكان الحي.....	118

فهرس الجـداول

الرقم	العنوان	الصفحة
1	توزيع السكن عبر الحي " مهيدي " 2010	76
2	.....	93
3	العمرية	94
4	المستوى التعليمي.....	95
5	الحالة الاجتماعية.....	96
6	.....	97
7	طبيعة السكن.....	98
8	.....	99
9	.....	100
10	إدخال التغيرات بالسكن.....	101
11	نوع التغيرات.....	102
12	المياه الصالحة للشرب.....	103
13	.....	104
14	.....	105
15	.....	106
16	رمي النفايات.....	107
17	وسائل أخرى لرمي النفايات.....	108
18	مشكل هبوب الرياح داخل الحي.....	108
19	تأثيرات أشعة الشمس داخل الحي.....	109
20	الخدمات الضرورية.....	110
21	الساحات العمومية ومساحات اللعب.....	111
22	.....	112
23	وسيلة النقل المستعملة.....	113
24	.....	114
25	.....	115
26	جمعية الحي.....	116
27	.....	117

فهرس الصور

08	الايجاري.....	1
08	.....	2
54	ميم للمشاة ووسائل النقل الصديقة للبيئة التجمعات السكنية المستدامة	3
58	تمثل صورة جوية لقرية الألفية	4
60	الاستعمال اللوني للواجهات و العناصر المعمارية.....	5
61	تمثل التشكيل المتدرج لكتل الأبنية	6
62	تمثل التصميمية و الانشائية في الفضاءات الداخلية وفي حجم الوحدة السكنية	7
78	تمثل واجهات العمارات في حالة سيئة	8
78	تمثل التعدي على الملكية العمومية	9
79	حالة سيئة	10
79	تمثل مداخل العمارات في حالة سيئة	11
79	تمثل ابتدائية قالي عمار	12
80	تمثل متوسطة جبايلي أحمد	13
80	تمثل مديرية البيئة	14
80	تمثل مديرية المصالح الفلاحية	15
81	تمثل الحماية المدنية	16
83	.....	17
83	تمثل مواقف السيارات	18
83	.....	19
83	.....	20
85	.....	21
86	تمثل غياب تهيئة مساحات لعب الأطفال	22
87	تمثل ممرات الراجلين في حالة سيئة	23
87	تمثل تراكم النفايات على الواجهة الخلفية للعمارات	24
87	تمثل تجمع النفايات قرب مداخل العمارات	25
89	تمثل الطريق الأولي رقم 10	26
89	تمثل الطريق الثانوي	27
89	تمثل الطرق الثالثية	28
121	تمثل غياب المساحات العمومية في الحي	29
121	تمثل واجهات العمارات في حالة سيئة	30
123	تمثل مثال لمعدل التغير في انحدار الأرصفة و يقدر ب 13 %	31
123	.....	32
123	تمثل الأرصفة الجيدة	33
124	تمثل وسيلة جمع النفايات	34
124	تمثل حاويات لرمي النفايات	35

124	تمثل مواقف سيارات مغطاة	36
125	تمثل المساحات الخضراء في الأحياء	37
125	.....	38
126	تمثل أعمدة الإنارة بالطاقة الشمسية و أعمدة الرياح	39

فهرس المخططات

69	الموقع الجغرافي لولاية ام البواقي	1
71	مخطط الموقع لحي العربي بن مهدي	2
72	صورة جوية لحي العربي بن مهدي	3
73	مخطط الكتلة لحي العربي بن مهدي.....	4
74	المخطط الطبوغرافي لحي العربي بن مهدي.....	5
75	الجيو تقنية لحي العربي بن مهدي.....	6
77	مخطط المجال المبني و الغير مبني لحي العربي بن مهدي.....	7
82	مخطط التجهيزات لحي العربي بن مهدي.....	8
84	مخطط المساحات الخضراء لحي العربي بن مهدي.....	9
88	مخطط النفايات احي العربي بن مهدي.....	10
90	مخطط شبكة الطرق لحي العربي بن مهدي.....	11
91	مخطط شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب لحي العربي بن مهدي.....	12
92	مخطط الصرف الصحي لحي العربي بن مهدي.....	13
	السكن الجماعي لحي العربي بن مهدي مدينة ام	14
	المخطط المبدئي لاستدامة السكن الجماعي لحي العربي بن مهدي مدينة ام ...	15
	مخطط التهئية لحي العربي بن مهدي مدينة ام البواقي.....	16
	الواجهة العمرانية لجزء من حي العربي بن مهدي مدينة ام البواقي.....	17
	تصميم ثلاثي الأبعاد لجزء من حي العربي بن مهدي مدينة أم البواقي.....	18

المراجع

قائمة المراجع

✓ المذكرات:

1. لمياء بولحمر ، الهادي لعروق ، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة ، دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية (2005-2006).
2. صغيري جمال.بن عطية محمد، السكن الترقوي ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير تخصص تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة (2005-2006).
3. صلاح الدين عمراوي ، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الديمغرافيا (2008-2009).
4. دحدوح فطيمة ، النمو الحضري وأزمة الإسكان حالة مدينة أم البواقي ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير(2010-2015)، جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي-.
5. فايد البشير ، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة أو شبه جافة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في تسيير التقنيات الحضرية.
6. بوليف محمد أنور وإسماعيل تمرابت ، إنتاج السكن الاجتماعي بين الواقع ومبادئ التنمية المستدامة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية.
7. ATT Ammar karim ,le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire de fin d'étude école nationale d'administration, 2000 p15

✓ المجالات :

1. مجلة المخطط والتنمية العدد(27) ، 2013 ، ص116.

✓ الجرائد الرسمية :

1. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

✓ المديریات :

1. الوكالة العقارية أم البواقي.
2. المصالح التقنية لبلدية أم البواقي.
3. مديرية البناء والتعمير لولاية أم البواقي.
4. الديوان الوطني للترقية العقارية أم البواقي.

5. URBACO أم البواقي.

✓ المؤتمرات :

1. محمد وهبة إبراهيم ومحمد عاطف الهامي ، تقييم البعد الإستدامي للمناطق السكنية بمدينة برج العرب الجديدة ، مؤتمر العمران والتنمية المستدامة السعودية 2010.
2. عبد الله محمد إبراهيم ، التوجيه المنظومي نحو التنمية المستدامة ، مؤتمر التقنية والاستدامة في العمران ، السعودية 2010.
3. حسام الدين مصطفى نور الصالح ، استيعاب الرؤية التشريعية لمنظور الاستدامة ، دراسة حالة القوانين وتشريعات البناء في مصر، مؤتمر التقنية والاستدامة في العمران ، السعودية 2010.

✓ كتب بالعربية :

1. محمد الهادي لعروق ، مدينة قسنطينة ، دراسة في جغرافية العمران ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 1984.
2. وحيد حلمي حبيب ، تخطيط المدن الجديدة ، طبعة دار مكتبة المهندسين ، القاهرة ، 1991.

✓ كتب بالفرنسية :

1. Rachid hamida 1989 p 1990.
2. Jean Paul LACAZE, les politique du logement, édition Flammarion, Paris, France, 1997, p28, p29.

✓ مواقع الانترنت:

1. www.taougriete.yoo7.com
2. www.sustainainable.doe.gov
3. www.ministre de labitat.dz
4. www.lkeria.com/logement-promotionnel-aide-LPA.ph7.com
5. WWW.JORDP.DZ
6. www.bu.univ-ouargla.dz
7. <http://search.tb.ask.com>

✓ النصوص القانونية :

1. 09 أبريل 2002 يعدل و يتم القرار الوزاري المشترك المؤرخ
15 2000 308/94 04 1994 الذي يحدد قواعد تدخل
2. 06/06 21 1427 هـ الموافق 20 فبراير 2006 يتضمن القانون
التوجيهي للمدي .
3. قانون التهيئة و التعمير 29/90 01 ديسمبر 1990.
4. التعليم رقم 278 . . 1999/ 07 1999 الخاصة بتطوير السكن الترقوي ذو
الطابع الاجتماعي الموجه للتمليك.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة العربي بن مهيدي

- أم البواقي -

معهد : تسيير التقنيات الحضرية

تخصص : تسيير المدن و التنمية المستدامة

استمارة مكملة لمذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تسيير المدن وتنمية مستدامة

إشكالية استدامة السكن الجماعي

حالة مدينة أم البواقي

ميدانية :

السنة الجامعية : 2014-2015

أولاً : البيانات الشخصية

1. الجنس :

☐☐

2. السن :

3. المستوى التعليمي :

☐☐☐☐☐

4. الحالة المدنية :

☐☐☐☐

5. الممثلة :

6. عدد أفراد العائلة :

ثانياً : بيانات خاصة بتخطيط وتصميم المسكن

7. طبيعة السكن : ☐ إيجار ☐ :

8. عدد الغرف بالمسكن :

9. هل عدد الغرف : ☐ غير كافي ☐

10. هل حالة المسكن : ☐ جيدة ☐ رديئة

11. هل أدخلت تغييرات بالمسكن : ☐ ☐

12. في حالة نعم فيما تتمثل هذه التغييرات :

تغيير التقسيم الداخلي للمنزل ☐ : ☐

13. هل مسكنك متصل بشبكة المياه الصالحة للشرب : ☐ ☐

14. هل مسكنك متصل بالمرافق التالية :

كهرباء : ☐ ☐

: ☐ ☐

: ☐ ☐

15. هل تدخل الشمس إلى المسكن :

طويلة ☐ فترة قصيرة ☐ ☐

ثالثا : بيانات خاصة بمؤشرات التنمية المستدامة المتوفرة في الحي

ⓧ بيئيا :

16. هل يتوفر الحي على مساحات خضراء : ☐ ☐

17. هل يتوفر الحي على حدائق : ☐ ☐

18. هل يوجد مكان لرمي النفايات : ☐ ☐

19. هل توجد وسائل أخرى لجمع النفايات : ☐ ☐

20. هل سبب هبوب الرياح مشكل داخل الحي : ☐ ☐

21. خلال تنقلك بالحي كيف تشعر بتأثيرات اشعة الشمس :

☐ لا تشعر بتأثيرها ☐ ☐

ⓧ اقتصاديا واجتماعيا:

22. هل يتوفر حيك على الخدمات الضرورية التالية :

تعليمية ☐ صحية ☐ إدارية ☐ رياضية ☐

☐ ترفيهية ☐ ثقافية ☐

23. هل يتوفر الحي على ساحات عمومية : ☐ ☐

24. هل يتوفر الحي على مساحات للعب : ☐ ☐

25. هل يتوفر الحي على وسائل نقل : ☐ ☐

26. ما هي وسيلة النقل المستعملة :

سيارة ☐ سيارة خاصة ☐

27. كيف هي حالة الإنارة في الحي :

جيدة ☐ رديئة ☐ ☐

28. هل توجد مشاكل بالحي : ☐ ☐

29. في حالة نعم ما نوعها :

.....

.....

.....

30. هل توجد جمعية تهتم بشؤون الحي : ☐ ☐
31. هل أنت راض عن اقامتك في العمارة : ☐ ☐ نسييا ☐

رابعاً : بيانات خاصة بتسيير السكن الجماعي :

32. هل أنت مع أو ضد السكن الجماعي : ☐ ☐
33. في حالة نعم لماذا و في حالة لا لماذا :
34. في رأيك ما هي الشروط الأساسية التي يجب ان تتوفر في السكن الجماعي :

.....

.....

.....

.....

.....

35. ما هي اقتراحاتك للمحافظة على السكنات الجماعية و تطويرها :

.....

.....

.....

.....

.....

يعتبر السكن من الاحتياجات الضرورية للإنسان ، مما أدى إلى العمل و التركيز على توفيره .
على غرار باقي الدول اهتمت بهذا الجانب أين انتهجت منذ الاستقلال عدة سياسات لتوفيره خاصة سياسة السكن
انه مع الطلب المتزايد للسكن اهتمت با

في إطار التنمية المستدامة و تدخل الفاعلين و المستثمرين في هذا المجال اعتمدنا في دراستنا على تطبيق ابعاد و مبادئ
التنمية المستدامة في السكن الجماعي بهدف تحسين ظروف الحياة و الحفاظ على الموارد للأجيال القادمة حيث قمنا
ي العربي بن مهيدي بأمر البواقي نظرا لموقعه الهام في المدينة وبجوده بمحاذاة أكبر تجهيز (أي)
اقتراحات تهدف الى جعله حي مستدام و تحسين صورته الحضرية و المظهر العام للمدينة .

الكلمات المفتاحية : – التنمية المستدامة- تخطيط السكن – سياسة السكنية

RESUME :

Le logement étant un besoin primordial pour l'homme et aussi un droit constitutionnel. C'est ce qui a privilégié l'étude et la préoccupation pour sa réalisation. A l'instar de tous les pays et depuis l'indépendance, l'Algérie s'est penchée avec abnégation sur ce volet et a mis en place la politique de dotation de ses citoyens de logements, particulièrement le logement collectif. Cependant compte tenu de la forte demande en la matière, elle s'est intéressée à la quantité au dépend de la qualité.

En effet, dans le cadre du développement durable et la participation des divers intervenants et investisseurs dans ce domaine, nous avons axé notre étude dans l'application effective des étendus et des principes du développement durable du logement collectif et ce dans le but d'améliorer les conditions de vie du citoyen et la pérennisation des différentes ressources au profit des futures générations. Ainsi donc, nous avons axé notre étude sur la cité Larbi Ben M'hidi à Oum El Bouaghi et cela compte tenu de son implantation à proximité d'un important équipement qui est l'Université. A l'issue de cette étude nous avons émis des propositions visant à permettre la durabilité de la dite cité et l'amélioration son aspect urbanistique voire celle de la ville d'une manière générale.

Les mots clés : Le logement collectif – développement durable- planification des logements
– La politique du logement.